

УДК 721

А. И Пекер

доцент кафедры Теории архитектуры КНУБА

ВОЗМОЖНОСТИ РЕШЕНИЯ ПРОБЛЕМЫ СОЦИАЛЬНОГО ЖИЛИЩА В УКРАИНЕ

Аннотация: в данной статье рассматриваются проблемы проектирования многоквартирных жилых домов, как наиболее перспективных для решения проблем постоянного проживания семей, нуждающихся в социальном жилье. Для решения проблемы предлагается использовать опыт проектирования и строительства крупнопанельных жилых домов.

Ключевые слова: социальное жильё, крупнопанельное домостроение.

В улучшении жилищных условий в Украине нуждается более 1 млн. семей. И значительная часть этих семей не имеет финансовых возможностей для приобретения земли и не подпадает под условия льготных программ по доступному жилью. Следовательно, все эти семьи нуждаются в социальном жилье.

Законом Украины «О жилищном фонде социального назначения» определены правовые, организационные и социальные принципы государственной политики по обеспечению конституционного права социально незащищенных слоев населения Украины на получение жилья.

Определено понятие социального жилища:

- “жилищный фонд социального назначения — совокупность социального жилья, которое предоставляется гражданам Украины, которые согласно закону нуждаются в социальной защите;
- социальное жильё — жильё всех форм собственности (кроме социальных общежитий) из жилищного фонда социального назначения, которое бесплатно предоставляется гражданам Украины, которые нуждаются в социальной защите, на основании договора найма на определённый срок” (раздел 1, статья 1 Закона Украины «О жилищном фонде социального назначения»)

“К жилью из жилищного фонда социального назначения принадлежат:

- 1) квартиры в многоквартирных жилых домах, усадебные (одноквартирные) жилые дома, которые предоставляются гражданам в порядке очереди на получение социального жилья;
- 2) жилые помещения в социальных общежитиях, которые предоставляются гражданам на время их пребывания на социальном квартирном учёте при условии, что такое жильё является единственным местом их проживания.

2. Социальные общежития создаются органами местного самоуправления согласно пунктам 1—4, 6, 8 части первой статьи 5 настоящего Закона и находятся в коммунальной собственности.“

(раздел 1, статья 3 Закона Украины «О жилищном фонде социального назначения»)

По действующим законам норма жилой площади в Украине равна 13,65 кв. м на одного человека (ст.47 ЖК); норма общей площади квартиры равна 21 кв. м на одного человека (ст. 66 ЖК); санитарная норма равна 21 кв. м общей площади на человека и дополнительно 10 кв.м на семью (ст.3 Закона "О приватизации государственного жилищного фонда").

При проектировании социального жилья необходимо учитывать следующие факторы:

Соответствие площадей квартир нормам заселения;

- Площади квартир по действующим нормам:
- 1-комнатная 30-40м²;
- 2-комнатная 48-58м²;
- 3-комнатная 60-70м²;
- 4-комнатная 74-85м²;

В то же время, при нормах общей площади на одного человека 21 м², площади квартир должны быть минимально следующими:

- на одного человека – 21м²;
- на семью из двух человек – 42м²;
- на семью из трех человек – 63м²;
- на семью из четырех человек – 84м²;

Набор квартир должен соответствовать демографическим требованиям региона. Расчет производится на объемы строительства в год, причем процентное соотношение квартир разной комнатности может меняться с течением времени.

Проектно-строительные решения должны обеспечивать минимальную стоимость жилья. Социальное жилье дает большую нагрузку на бюджет страны, при больших объемах строительства проблема стоимости становится одной из важнейших.

Проектно-строительные решения должны обеспечить градостроительную маневренность при застройке.

Для массового строительства социального жилья наиболее перспективен блок-секционный метод проектирования. Он позволяет проектировать как отдельно стоящие дома, так и квартальную застройку с обеспечением

необходимой градостроительной маневренности и демографического набора квартир.

Выборочное строительство социального жилья неэкономично: освоение площадок, строительство наружные сетей и коммуникаций затратны и максимально эффективны при массовой застройке.

К тому же, при выборочном строительстве в условиях сложившейся застройки трудно обеспечить необходимый набор квартир по демографии. Целесообразно в тех регионах, где потребность в жилье большая и возможности финансирования это позволяют, вести застройку жилыми кварталами. Это позволит минимизировать затраты при строительстве и обеспечить будущих жильцов минимумом необходимого соцкультбыта.

На сегодняшний день наиболее эффективной технологией строительства такого жилья является крупнопанельное домостроение. Себестоимость 1м² такого жилья ниже, чем при строительстве из монолитного железобетона, кирпича или мелких блоков. Основным фактором, обеспечивающим низкую стоимость и высокое строительное качество крупнопанельных зданий является максимальный перенос технологических строительных процессов со стройплощадки в заводские условия, позволяющий обеспечить поточное производство железобетонных изделий с жестким контролем их качества. При этом обеспечивается высокое качество поверхностей изделий при том, что в них закладываются каналы и трубы для прокладки инженерных коммуникаций, исключая необходимость штробления панелей на стройплощадке.

Недостатками зданий крупнопанельного домостроения являлись:

- однообразии фасадов отдельных домов и застройки в целом;
- низкое качество стыков наружных стеновых панелей, приводящее к протечкам и промерзаниям;
- невозможность перепланирования квартир.

Современные технические и технологические решения позволяют устранить многие из этих недостатков. Утепление фасадов с применением фасадных систем, либо с помощью штукатурки по сетке, решает проблему стыков и одновременно позволяет получать разнообразные архитектурные решения фасадов. Для придания разнообразия застройке служит и достаточно большой градостроительный набор домов и блок-секций, и варианты изделий летних помещений и завершения зданий.

Перепланировка же квартир, как показывает опыт, не актуальна из-за их сравнительно небольшой площади. Для более полного удовлетворения спроса в серии заложены квартиры различной планировки..

Предлагается к реализации проектно-строительная система, рассчитанная на производство и монтаж индустриальных изделий для жилых зданий площадью 50000м² в год. Система предполагает одновременный выпуск домов и блок-секций различной конфигурации, с разным квартирным составом, этажностью 5-9 этажей. Это позволяет вести как строительство отдельных домов, так и обеспечивать комплексную застройку в малых и средних городах. На первых этажах могут располагаться небольшие встроенные помещения для первичного обслуживания населения.

Такая мощность оптимальна, учитывая возможности финансирования одновременного строительства жилых домов. Этажность может быть принята и другая, в зависимости от района застройки. Но этажность в 5-9 этажей в большинстве случаев наиболее экономична, особенно при строительстве в малых и средних городах.

При разработке проектных предложений проведена необходимая унификация и стандартизация проектных решений, что позволяет оптимизировать стоимость изготовления индустриальных изделий и, в конечном счете, снизить стоимость строительства.

Площади квартир предусмотрены следующие:

- 1-комнатные общей площадью (без летних помещений) – 46 м²;
- 2-комнатные общей площадью (без летних помещений) – 64-69 м²;
- 3-комнатные общей площадью (без летних помещений) – 75-81 м²;
- 4-комнатные общей площадью (без летних помещений) – 90 м²;

Проекты жилых домов предусматривают использование плоских однослойных ж/б панелей толщиной 160 мм как для наружных, так и для внутренних стен и перекрытий из тяжёлого бетона марок 200-300, с дальнейшим утеплением фасадов домов (системами «ИНТЕРСТОУН», «ДРАЙВИТ» или другие).

Изделия – панели мах размером (мм) 6000x3600x160, с высокой степенью готовности, с высоким качеством поверхности, по сути с наружной и внутренней чистовой отделкой с инженерными коммуникациями, полностью готовые к монтажу и последующей эксплуатации.

Принятые проектные решения позволяют использовать проверенные технологические решения и стандартное заводское оборудование. Монтаж жилых домов ведется круглогодично и в кратчайшие сроки.

Преимущества технологии крупнопанельного домостроения:

- Сокращение полного цикла производства в 2 раза, что обеспечивает уменьшение периода отвлечения денежных средств;
- Постоянный контроль качества, как в процессе производства, так и на выходе каждой панели с территории завода;

- Обеспечение высокого качества строительных, монтажных и отделочных работ в заводских условиях за счет использования высококачественного оборудования и инструмента, а так же профессионализма персонала на каждом рабочем месте;
- Строгое соответствие всем строительным нормам и применение безопасных высококачественных материалов;
Значительно снижено влияние погодных и климатических условий на процесс строительства в целом.

Анотація

У цій статті розглядаються проблеми проектування багатоквартирних житлових будинків, як найбільш перспективних для вирішення проблеми постійного проживання сімей, які потребують соціальному житлі. Для вирішення проблеми пропонується використовувати досвід проектування та будівництва великопанельних житлових будинків.

Ключові слова: соціальне житло, великопанельне житлове будівництво.

Abstract

This article discusses the challenges of designing multi-family housing, as the most promising solutions for the problem of permanent families in need of social housing. To solve the problem, we propose to use the experience in design and construction of large houses.

Keywords: social housing, large-panel construction.

УДК 72:711

М. А. Сингаєвська,

аспірант кафедри містобудування,

Київського національного університету будівництва і архітектури

ВПЛИВ ЛЕ КОРБЮЗЬЄ НА СУЧАСНУ СВІТОВУ АРХІТЕКТУРУ

Анотація: Стаття базується на аналізі наукової роботи «Вплив Ле Корбюзьє на сучасну світову архітектуру» зарубіжного автора Хосе-Анхеля Монтеагудо (Данія), який показав на конкретних об'єктах багатьох закордонних архітекторів впливи ідей Ле Корбюзьє. Шляхом співставлення проектів Ле Корбюзьє із об'єктами сучасної архітектури виявляється спадковість архітектурно-художніх та теоретичних ідей Корбюзьє.