

УДК 728.2

Г. Д. Яблонська,
кандидат архітектури,
професор кафедри інформаційних технологій в архітектурі,
Київський національний університет будівництва і архітектури

ПРОСТІР ОЗНАК БАГАТОКВАРТИРНОГО ЖИТЛА

"...различны, и тем самым, полезны друг другу..."

Луис Вирт

Анотація: в процесі створення багатоквартирного житла проявляються характеристики і прийоми, які утворюють простір ознак об'єкта. Ступінь їх взаємної відповідності визначає якість, забезпечує затребуваність житла споживачем і його життєздатність в часі. Наводяться можливі варіанти економіко-правових і соціально-демографічних характеристик житла. Існуючу типологію пропонується розширити і доповнити функціонально-планувальними та об'ємно-просторовими способами і прийомами, які зустрічаються в сучасному досвіді проектування багатоквартирного житла.

Ключові слова: простір ознак багатоквартирного житла, економіко-правові, соціально-демографічні, функціонально-планувальні, об'ємно-просторові ознаки.

На думку Луїса Вірта, місто - "плавильний котел", в якому гетерогенність індивідуумів і їх інтересів на обмеженій території створює сприятливі умови для появи нових "культурних гібридів" [1]. Житло в місті є своєрідним "дзеркалом", яке акумулює різноманітність взаємовідносин між: людьми і фінансами, законами і нормами, потребами і можливостями, конструкціями та технологіями, ландшафтом і містобудівними контекстом, природою і кліматом..., відображаючи все це в своїй формі і структурі.

Інтерес, або, як прийнято говорити, необхідність в житлі, це одна з основних потреб людини. Але в якому житлі? Постійному чи тимчасовому, дешевому чи дорогому, розташованому в центрі чи на периферії міста? Це питання не риторичне. При проектуванні і будівництві житла повинні бути вирішені ряд завдань і враховані безліч інтересів і факторів, задіяні багато фігурантів. В результаті цих зусиль і з'являються рішення, що мають суму ознак, які в деякій мірі пов'язані між собою. Але в якій мірі? Співвіднесені вони один з одним або випадково скомпоновані, як "конгломерат" ознак и характеристик? Ознаки, які набуває житло, з'являються в результаті дій, знання і розуміння різних фахівців і сторін, які зацікавлені і задіяні в цьому процесі. На

скільки запроектоване житло відповідає інтересам потенційних споживачів; та місця, де воно розташоване і ін.? А якщо питання про взаємну відповідність ознак не вирішене або вирішено частково, це загрожує незадоволеністю частини городян, які змушені користуватися житлом, що їх не влаштовує з тих чи інших причин. Житло і його жителі можуть вступати в конфлікт з соціальним та територіальним контекстом [12].

Задача "притирання" ознак між собою, їх зв'язності є складною, але необхідною умовою створення якісного житла. Сьогодні існують нові тенденції, які мають місце в правому, соціальному і економічному полі сучасного міста, що впливають на житло [13,14,15]. Наприклад, городяни стали більш мобільними (робота, навчання тощо). Рівень доходів, склад і структура сім'ї, статус і інтереси, пріоритети і звички постійно змінюються з часом. Це повинно знаходити відображення в архітектурі житла, яким ці люди хочуть і можуть користуватися. Поява нових форм користування і володіння житлом, зміни в інтересах і можливостях людей, нові конструктивні технології, кліматичні і ландшафтні зміни, які відбуваються в місті і ін., стимулюють пошук і появу нових типологічних підходів і прийомів в проектуванні житла.

Але, по-перше, не дивлячись на труднощі координації дій фігурантів, які задіяні в процесі створення житла і, по-друге, на завжди незадовільний результат, так як залишаються невраховані інтереси і існує недосконалість рішень, тим не менш, під дією обставин що постійно змінюються, міське житло поступово набуває нових ознак і особливостей [15].

Якщо ці "істотні" тенденції з якихось причин не реалізується або штучно стримується, тоді в місті виникають "порожнечі-лакуни" нереалізованих просторових можливостей розміщення, а в соціумі - незадоволеної потреби частини городян в житлі.



Рис. 1. Простір проектних рішень багатоквартирного житла. Одноманітність і різноманітність.

Скільки б метрів квадратних житла не будувалося, завжди "за бортом" будуть споживачі, що "не знайшли свого житла" і "порожні" території міста. Застосування однакових прийомів для різних умов, тобто одноманітність

рішень в цілому для міста неефективно. Залишається безліч неврахованих потреб, які можуть бути забезпечені ресурсними можливостями (фінансами, територіями та ін.), але з якихось причин не реалізуються. Різноманітність рішень багатоквартирного житла (по функції, структурі, поверховості та ін.) необхідна для максимально повного та повноцінного задоволення потреб і можливостей людей, які проживають в місті [11].

Ознаки, які з'являються в житлі в процесі його створення, можна скомпонувати в кілька груп.

- група економіко-правових ознак;
- група соціально-демографічних ознак;
- група функціонально-планувальних ознак;
- група об'ємно-просторових ознак;
- група природно-кліматичних ознак
- група ознак санітарно-гігієнічного характеру і забезпечення безпеки;
- група конструктивно-технологічних ознак;
- група містобудівних та інфраструктурних ознак.



Рис. 2. Простір ознак багатоквартирного житла.

Сполучення елементів, прийомів, характеристик, які входять в перераховані вище групи створюють "простір" можливостей при проектуванні житла, обумовлені їх взаємним впливом і відповідністю.

Аналіз численних сучасних ефективних рішень міського житла показує, що житло набуває нових ознак, які відносяться практично до всіх груп [14].

Нижче наводиться перелік можливих варіантів фінансування, володіння / користування, вартості та управління міським багатоквартирним житлом, які існують сьогодні. (Рис. 3)



Рис.3. Економіко-правові ознаки багатоквартирного житла.

Житло може фінансуватися з різних джерел. Також існують кілька форм володіння і користування житлом. Запроектоване житло розрізняється за вартістю. Для ефективної експлуатації існує кілька форм управління ім. В цілому економіко-правові характеристики впливають на архітектурно-типологічні рішення багатоквартирного житла.

Основними ознаками є соціально-демографічні, які, з одного боку, пов'язані з економіко-правовими характеристиками, а, з іншого, з функціонально-планувальними, об'ємно-просторовими характеристиками і з особливостями розташування багатоквартирного житла [4, 5]. Це ознаки, які з'являються в результаті відповіді на питання: для кого проектується і будується житло? Це загальновідомо. Але, на наш погляд, різноманітність

сучасної міської спільноти, інтереси різних соціальних груп населення, розшарування за майновими та ін. характеристикам, зміна способу життя сучасного городянина привносить в проектування житла необхідність перегляду старих типологічних прийомів, більш широкого застосування нетрадиційних підходів на всіх рівнях формування житла в місті: локусів житлової забудови, житлових будинків і житлових чарунок.

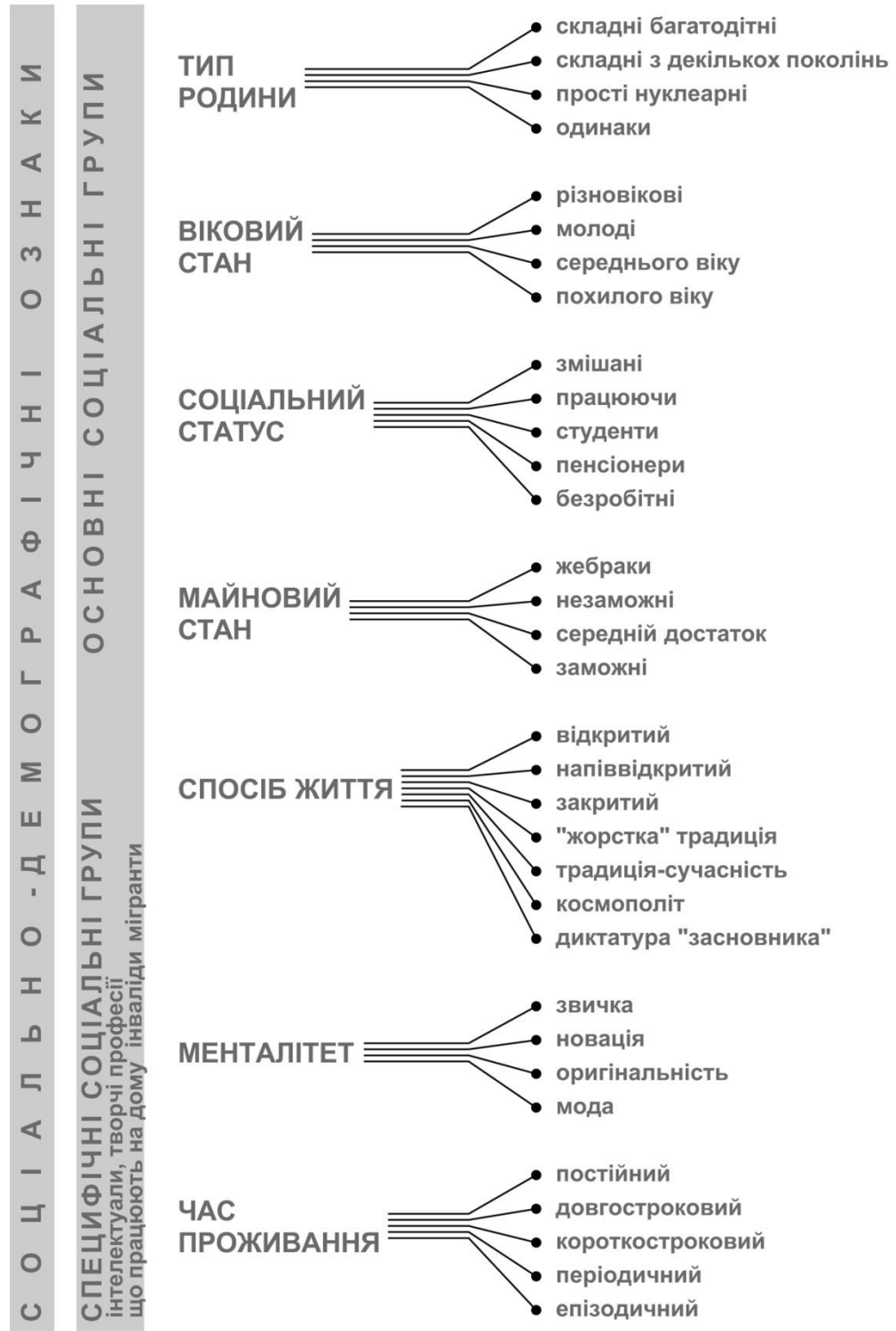


Рис. 4. Соціально-демографічні ознаки багатоквартирного житла

Усереднений або випадковий вибір соціально-демографічних характеристик, не підкріплений постійним моніторингом процесів, які відбуваються в соціальному просторі міста, призводить до "збіднення" архітектурно-планувальних рішень багатоквартирного житла і неефективності його використання споживачем (як підсумок - порожні житлові простори). Це, також, на наш погляд, є однією з причин високої ціни на житло, так як інвестори та забудовники прагнуть забезпечити себе від фінансових ризиків при реалізації житла що будується.

Наведений на Рис.4. перелік характеристик відображає ті соціально-демографічні ознаки сучасного міського співтовариства, що можуть впливати на архітектурно-планувальні рішення.

Традиційно ця група ознак включає в себе групи населення що розрізняються за кількістю членів сім'ї [4]. Залежно від кількісного складу членів сімей і формується типологічна основа багатоквартирного житла - номенклатура житлових чарунок різних за кількістю кімнат, типи житлових будинків і прийоми забудови. Але за сухими поняттями - нуклеарні, складні та ін. сім'ї ховається різноманітність доходів, інтересів, способів життя і переваг конкретних жителів.

Наприклад, в групу "одинаки" або "нуклеарні сім'ї" можуть входити і молоді, і люди середнього віку, і літні люди. Раннє і фінансово незалежне самостійне життя молодих людей (навчання, робота) і їх мобільність вимагає інших форм проживання, як за вартістю і формам користування, так і по організації простору для життя (житлових чарунок і будинків). Теж відноситься і до родин середнього віку. Раннє відділення дітей і збільшення терміну працездатності та активного життя дорослих людей змінює пріоритети вимог до житла. Люди похилого віку (збільшення тривалості життя) мають свої переваги і можливості по організації житлового простору, внутрішньо будинкової інфраструктури тощо.

Впливає на архітектуру житла потреби груп населення, які розрізняються за статусом і майновим станом. На сьогодні ці ознаки городян є основоположними при проектування житла, що, відповідно впливає на його структуру, місце розташування в місті і ін. Це пояснюється, з одного боку, природним прагненням людей володіти і користуватися житлом відповідно до своїх доходів. Але, з іншого боку, формування (проектування і будівництво) багатоквартирного житла, де пріоритетом є майновий стан городян, контролюється і координується інвесторами і забудовниками. Не використання даних незалежного, незаангажованого соціального аналізу, який би відповів на

питання: скільки, якого житла необхідно будувати?, стає причиною прорахунків і проблем в житловому міському будівництві.

Практично, ніяким чином, при формуванні завдання і в проектуванні (в планувальних і містобудівних рішеннях) не відображаються в способи життя і менталітету городян, що призводить до "збіднення" і усереднення рішень і створює незручності, як для самих споживачів (в фінансовому, комфортному, функціональному відношенні), так і для оточення (сусідів по будинку, двору, житловому сайту та ін.)

Також, на наш погляд, при проектуванні багатоквартирного житла необхідно враховувати терміни проживання/користування. Споживач має потребу не тільки в постійному (квартирному) житлі, але в житлі, різному по термінах перебування [3]. Наприклад, молоді, бездітні, мобільні люди; ті, хто, приїхав в місто працювати за контрактом; студенти та ін. групи населення відчують потребу в житлі довготривалого перебування, яке можливо було би орендувати терміном на кілька років. Безумовно, таке житло повинно мати інші функціонально-планувальні рішення житлових чарунок і будинків, специфічні форми управління та інші рішення по організації внутрішньої будинкової та прибудинкової інфраструктури. Також все більше з'являється людей, які потребують періодичного проживання в місті (друге житло, житло вихідного дня та ін.). Такі потреби можуть знаходити відображення в специфічних формах, які відрізняються від звичного квартирної або готельного способу проживання. Вичленення потреби в житлі різного терміну проживання створює підставу для застосування нових підходів до формування багатоквартирного житла, яке в результаті набуває суму більш точно зорієнтованих ознак, як за формою володіння/користування, вартості, так і за архітектурно-типологічними рішеннями.

Архітектурна типологія не є догма, раз і назавжди встановлені правила, класифікації та прийоми. Типологія житла - це інструмент для проектування ефективних і актуальних рішень [2,6,7,8]. "Живий" досвід проектування багатоквартирного житла вводить в типологію безліч ознак і прийомів, які надають можливість адекватно реагувати на сучасні потреби і можливості міського населення. Аналіз показує, що житло сьогодні дуже різноманітно по функції, структурі, морфології і місцю розміщення. На кожному рівні житла (забудова, житловий будинок, житлова чарунка) існує безліч варіантів характеристик і особливостей, які і складають сучасний простір ознак - "палітру" типології. Ці ознаки згруповані в кілька підгруп. Слід зазначити, що наведене групування і включені в неї ознаки (Рис.5 і рис.6.) не носять декларативно-догматичного характеру в визначеннях, не претендує на

класифікаційну однозначність і залишається відкритою для нових ознак, які можуть з'явитися з часом.

Точні межі і визначення, на наш погляд, існують тільки в теорії, де багатоквартирне житло представляється у вигляді загальних схем і моделей. Всебічного аналізу сучасних реалізованих проектів, які ефективно "працюють" приділяється не так багато уваги [2,6].

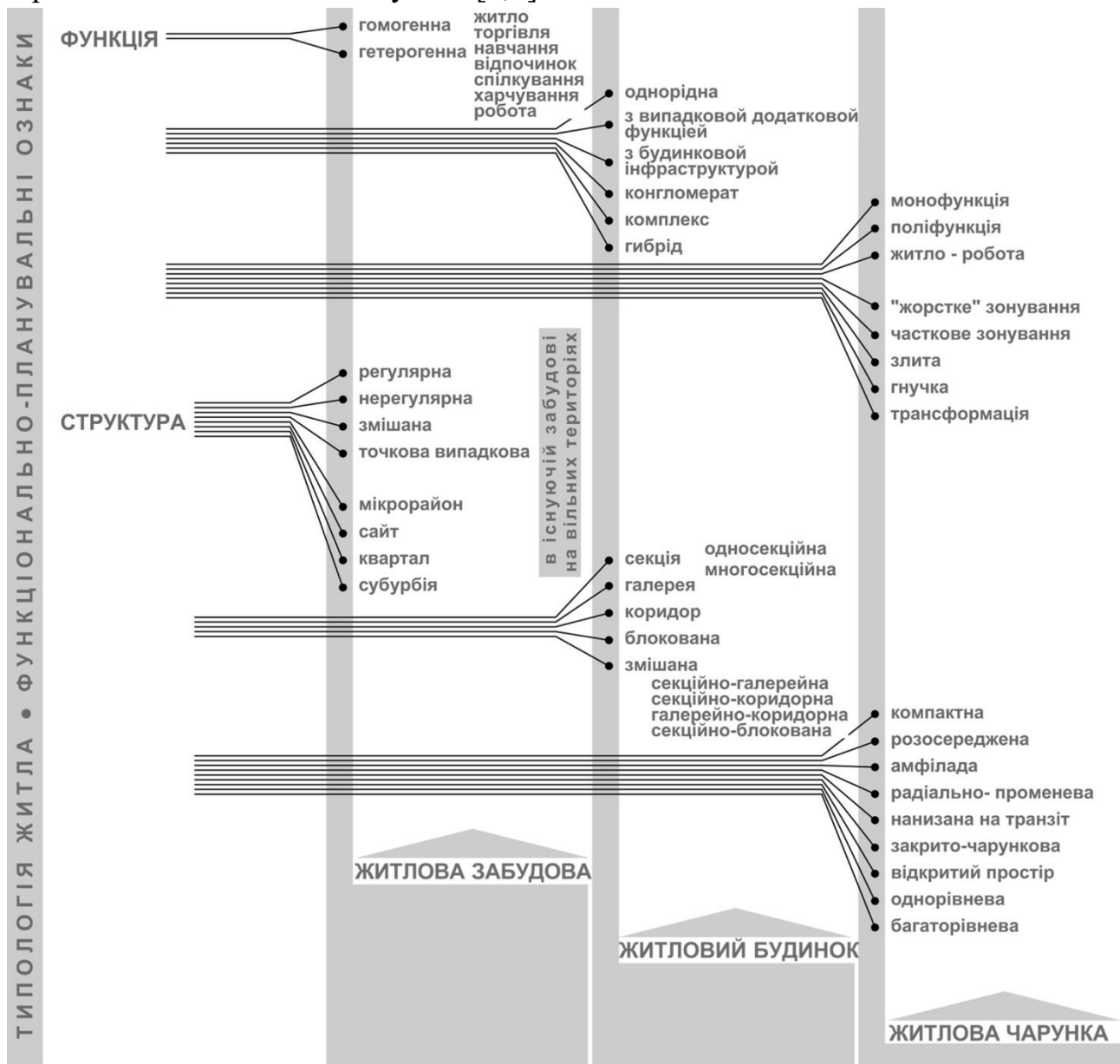


Рис.5. Функціонально-планувальні ознаки багатоквартирного житла

Наведені на рис. 5 функціонально-планувальні ознаки, в які входять функціональні та структурні характеристики багатоквартирного житла, дають уявлення про вибір варіантів рішень при проходженні можливих "маршрутів", в залежності від відповідних їм економіко-правових і соціально-демографічних ознак на всіх рівнях ієрархії житла.

А наведені на Рис. 6 об'ємно-просторові ознаки, в які включені морфологічні характеристики, а також поверховість та особливості розташування, надають можливість більш різноманітного вибору принципових рішень при проектуванні багатоквартирного житла.

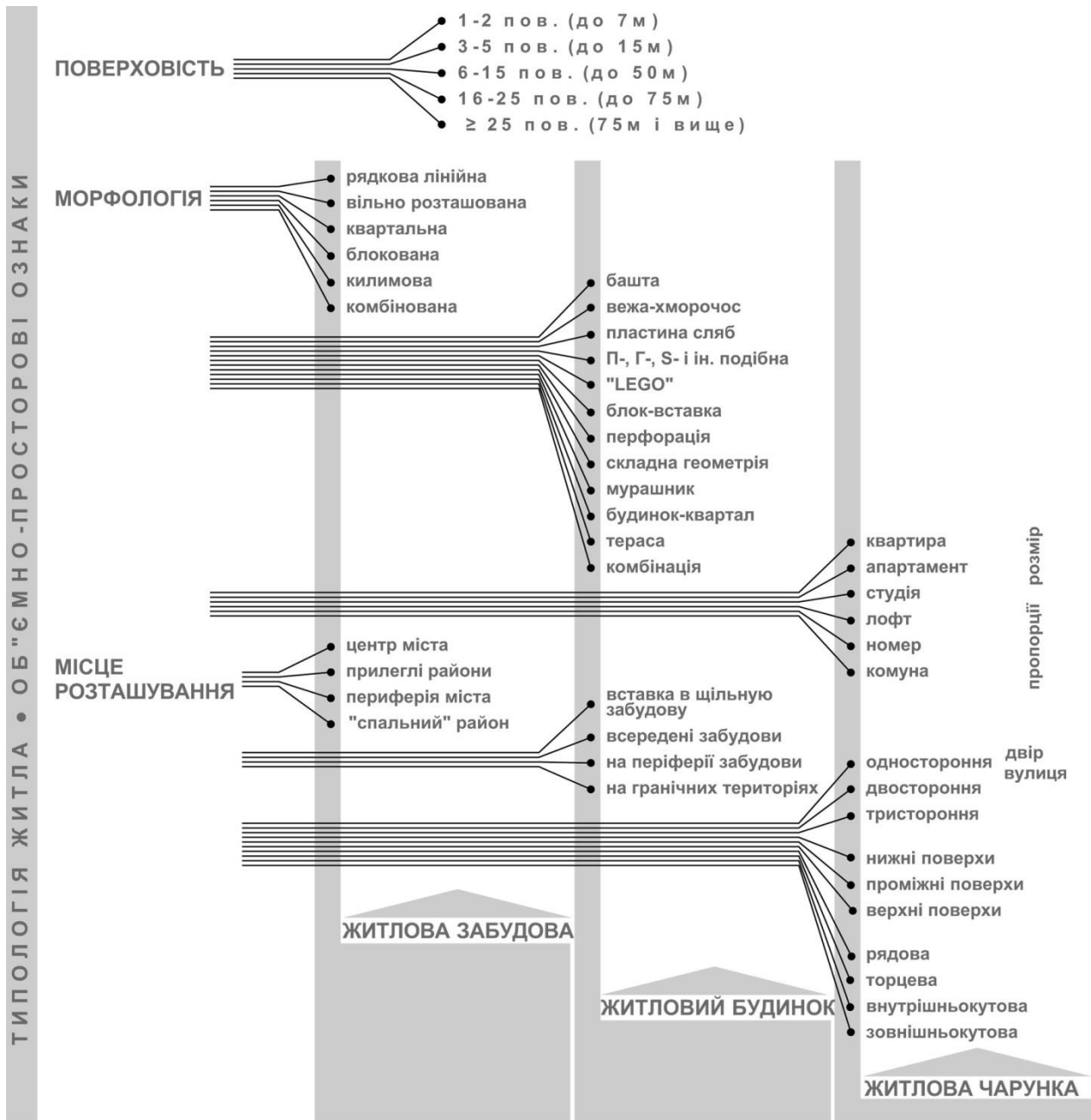


Рис. 6. Об'ємно-просторові ознаки багатоквартирного житла.

"Перетин" характеристик і прийомів в єдиному просторі ознак може сприяти розширенню "палітри" архітектурних рішень. Залежно від завдань, які ставляться перед архітекторами, використання різноманітних типологічних підходів і прийомів при проектуванні житла дозволить більш повно задовольнити потреби жителів, відповідно до їх можливостей, смаків та уподобань.

Вдалими і ефективними стають ті рішення, де найбільш точно реалізовано "осмислений" зв'язок між економічними, правовими, соціальними, типологічними та іншими характеристиками. Методи проектування, які здійснюються за принципами "випадкового набору характеристик", "відпрацьованих прийомів", "один розмір підходить для всіх" працюють неефективно, і, як показує практика, не мають того ступеня життєздатності [11], який необхідний для такого об'єкта споживання, як багатоквартирне житло. (Далі буде)

Література

1. Вирт Л. Урбанизм как образ жизни. /Луис Вирт. Избранные работы по социологии.; пер. с англ. В.Г. Николаева, 2005.С.93-118.
2. Гнесь І.П. Багатоквартирне житло: тенденції еволюції / І. П. Гнесь. - Монографія. Львів: Вид-во Львівської політехніки, 2013. - 652с.
3. Евсеева Е.Ю. Апартаменты как решение проблемы временного жилья // Сучасні проблеми архітектури та містобудування: наук.-техн.збірник КНУБА.-К.,2007.-Вип.17.С.223-232.
4. Жилая ячейка в будущем / Б.Р. Рубаненко, К.К. Карташова, Д.Н. Тонский и др.; Науч. ред. Б.Р. Рубаненко, К.К. Карташова. – М.: Стройиздат, 1982.- 198 с.
5. Кияненко К.В. Архитектура и социальное моделирование жилища. Дис...д-ра арх-ры:18.00.02.-Вологда:РГБ, 2006 (из фондов Российской государственной библиотеки)
6. Книш В.І. Архітектурне проектування житла. Нотатки з досвіду архітектора-практика. Навчальний посібник / В.І.Книш. - К.: КНУБА;А+С, 2012.-176 с.
7. Король В.П. Архітектурне проектування житла: Навчальний посібник.- К.ФЕНІКС,2006.- 208с.
8. Репин Ю.Г. Архитектура жилища: для широкого круга читателей.- Издание научно-популярное. - К.: КП «НИИСЕП»-ППЦ «Тираж», 2003-288с.: ил.- Библиография. 172 с.
9. Шубенков М.В. Структура архитектурного пространства. Автореф. дис. на соиск. уч. ст. док. архитектуры, Москва, 2006, 54 с.
10. Яблонская А.Д. Проблемы терминологии и классификации жилья. Анализ современного состояния вопроса. сб-к «Сучасні проблеми архітектури та містобудування»: Наук.-техн. Збірник – К., КНУБА, 2008.-Вип 19. С.338-348
11. Яблонська Г.Д. Життєздатність і різноманітність житла.«Сучасні проблеми архітектури та містобудування»: Наук.-техн. Збірник – К., КНУБА, 2009.- Вип 22., С. 456 - 463.

12. Яблонская А.Д. Развитие общества и разнообразие жилья «Містобудування та територіальне планування»: Наук.-техн. збірник -К., КНУБА, 2009.- Вип 35., С. 497 - 502.
13. Яблонская А.Д. Проектирование коллективного жилья в затесненных условиях сложившейся застройки города. Аутентичная типология // Сучасні проблеми архітектури та містобудування: Наук.-техн. збірник –К., КНУБА, 2011.- Вип 28. С. 425 - 438.
14. Яблонская А.Д. Аутентичность жилого объекта в существующем социально-физическом пространстве города.//Сучасні проблеми архітектури та містобудування: Наук.-техн. збірник – К., КНУБА, 2012.- Вип 29. С. 467-480.
15. Яблонская А.Д. Формирование жилых структур под действие эндогенных и экзогенных факторов. Социально-пространственная тектоника // «Сучасні проблеми архітектури та містобудування»: Наук.-техн. Збірник – К., КНУБА, 2013.- Вип 32. С. 523 - 532.

Аннотация

В процессе создания многоквартирного жилья проявляются характеристики и приемы, которые образуют пространство признаков объекта. Степень их взаимного соответствия определяет качество жилья, обеспечивает потребительскую востребованность и жизнеспособность во времени. Приводятся возможные варианты экономико-правовых и социально-демографических характеристик жилья. Существующую типологию предлагается расширить и дополнить функционально-планировочными и объемно-пространственными способами и приемами, которые имеют место в современной практике проектирования многоквартирного жилья.

Ключевые слова: пространство признаков многоквартирного жилья, экономико-правовые, социально-демографические, функционально-планировочные, объемно-пространственные признаки.

The summary

During the creation of multi-family housing manifest characteristics and techniques that form the feature space object. Their mutual correspondence determines the quality of housing, provides the consumer demand and the viability of the time. The possible options for economic-legal and socio-demographic characteristics of the housing. The existing typology proposed to expand and complement the functional planning and three-dimensional methods and techniques that are taking place in the modern practice of designing multi-family housing.

Keywords: feature space of multifamily housing, economic, legal, socio-demographic, functional and planning, three-dimensional signs.