

УДК 725.85/.89

Дорохіна Г. І.,

Київський національний університет будівництва і архітектури

КЛАСИФІКАЦІЯ ЗА РІВНЕМ КОМФОРТНОСТІ СПОРУД ФІЗКУЛЬТУРНО-ОЗДОРОВЧИХ ЗАКЛАДІВ ПРИСТОСОВАНИХ ДЛЯ ВИКОРИСТАННЯ ІНВАЛІДАМИ. ЇЇ ВПЛИВ ПРИ ПРОЕКТУВАННІ МЕРЕЖІ МІСТА

*В роботі проаналізована класифікація житла, складена Українською будівельною асоціацією. Доведено, що пункти, викладені в ній стосовно організації фізкультурно-оздоровчих закладів не відповідають проектним нормам ДБН 360-92**. Автором запропоновано схему зонування міста Києва за рівнем комфортності, що буде корисною при проектуванні фізкультурно-оздоровчих закладів для інвалідів.*

Ключові слова: інваліди, мережа фізкультурно-оздоровчих закладів, радіус доступності, зонування міста, класифікація житла.

При проектуванні мережі фізкультурно-оздоровчих споруд пристосованих для використання інвалідами важливим критерієм є класифікація споруд за рівнем комфортності.

Оскільки фізкультурно-оздоровчі споруди тяжіють до житлової зони, то і їх класифікацію за цим критерієм доцільно в першу чергу співвідносити з класифікаторами житла.

Проведений аналіз показав, що на цьому етапі в Україні не існує єдиного класифікатора житла, який би регулював межі що визначають якість. Нині майже у кожної компанії-забудовника є власна класифікація, але класи житла, що заявляються згідно цих класифікацій, більше схожі на конкурс рекламних стратегій будівельних компаній – об'єктивної оцінки фактично не існує [1].

Перша спроба на Україні розв'язати цю проблему – це класифікація житла (2007 р.), розроблена Українською будівельною асоціацією (УБА), існує доки тільки як рекомендація, а не як закон. Вона, безумовно, не ідеальна, вимагає доопрацювання і удосконалення, але цінність її полягає в тому, що вона вже є, що вона виникла як потреба захисту інтересів споживача. У цій класифікації пропонується ділити міське багатоповерхове житло на 5 класів: комерційне житло – на класи: де-люкс, преміум-клас, бізнес-клас, економ-клас, і на безкоштовне житло – це, так зване, соціальне житло [1].

Класифікатор, розроблений УБА, пропонує оцінювати житло за 7 групами критеріїв: по місцю розташування, по будівельним і технологічним характеристикам споруди і її конструктивним елементам, по організації

соціальної інфраструктури будівлі, за якістю матеріалів та обладнання, по використанню технічної інфраструктури, по організації управління і експлуатації [1]. Серед інших факторів, що відповідають за забезпечення соціальної інфраструктури, це рекомендована наявність фітнес центру площею 500 – 1500 м² та обов’язкова – басейну в житлових комплексах бізнес-, преміум-, та делюкс класів (таблиця 1).

Таблиця 1.

Класифікатор житла УБА [2].

(Визначальні фактори для розміщення фізкультурно-оздоровчих споруд для інвалідів)

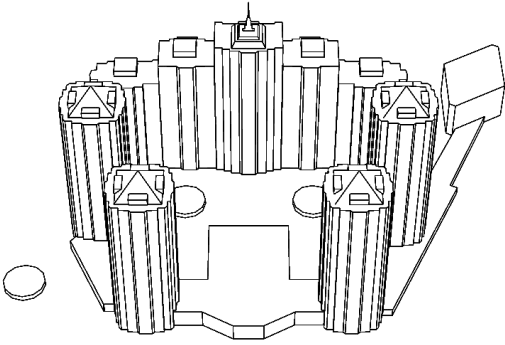
група факторів	№	Визначальний фактор	Значення	Клас житла				
				Соціаль-не	«Економ-клас»	«Бізнес-клас»	«Преміум-клас»	«Клас делюкс»
Місце розміщення	1	Належність до зони проживання (див. рис. 2.2.3)	Перша					+++
			Друга			+++	+++	
			Третя		+++	+++		
			Четверта		+++			
			Будь-яка	+				
	2	Щільність забудови	до 8 тис. м ² на 1 га				++	+++
			8-10 тис м ² на 1 га				++	
			10-15 тис. м ² на 1 га			++	++	
			15-20 тис. м2 на 1 га			++		
			> 20 тис. м2 на 1 га			++		
			не має значення	+	+			
Соціальна інфраструктура будівлі	41	Фітнес-центр	До 500 м ²					
			500–1500 м ²			++	++	++
			1000–1500 м ²			++	++	++
			Немає	+	+			
	42	Басейн в фітнес-центрі	Звичайний			+++	+++	+++
			Спортивний			++	++	
			Немає					
Примітки:			+++	Обов’язкові параметри				
			++	Параметри, що рекомендуються				
			+	Параметри, що не визначають клас житла				

Досить дивно виглядає нормування площ в класифікації, щодо організації фітнес центрів в соціальній інфраструктурі будівлі (таблиця 1), та обов’язковість організації басейнів. Площі фізкультурно-оздоровчих приміщень житлових

кварталів розраховуються виходячи з ДБН 360-92** [3 с. 31]. Проаналізуємо показники класифікації застосувавши їх щодо одного з житлових комплексів м. Києва (таблиця 2).

Таблиця 2

Аналіз відповідності класифікатора УБА існуючим будівельним нормам

		Розрахункові показники:	
		Показник	Кількість
Вихідні дані: ТЕП житлового комплексу «Пори року», м. Київ		Щільність забудови: 147 тис. м ² / 3,58 га	41 тис м ² /га (соціальне житло)
		Приблизна загальна кількість жителів з розрахунку 4 люд. на 1 квартиру	≈3 584 людини
		Приміщення для фізкультурно-оздоровчих занять в житловому кварталі з розрахунку 70 м ² загальної площі на 1000 жителів [3 с.31]	70м ² х3,6тис.чол 252 м ²
Площа ділянки:	3,58 га	Площа дзеркала води басейну виходячи з 48 м ² дзеркала води на 1000 жителів [3 с.31]	48м ² х3,6тис.чол 172,8 м ²
Кількість квартир:	896		
Загальна площа	147000 кв.м		

Провівши нескладні математичні операції, виявилось, що запропонована площа фізкультурно-оздоровчих закладів згідно класифікації (500 – 1500 м²) відповідає скоріше щільності забудови соціального житла. На думку автора це доводить, що при проектуванні фізкультурно-оздоровчих закладів в межах мережі міста необхідно в першу чергу керуватися мінімальним для середньої щільності забудови радіусом обслуговування, еквівалентним часовій доступності. Оптимальний розмір споруди, а також відповідне місце кожного типу споруд у системі – необхідна умова економічності мережі фізкультурно-оздоровчих споруд [4 с. 11].

За класифікатором УБА на рисунку 1. наведена схема зонування міста Києва. Зрозуміло, класифікатор створювався за для уточнення вартості житла: забудовник ніби має виконати ряд вимог, аби продати квадратний метр дорожче. Але! Якби подібне зонування було прописане на законодавчому рівні, це б позбавило можливості економічного розвитку та підвищення умов проживання

більшої частини території міста. Чому в межах 4-ої зони за умов дотримання параметрів інфраструктури, планувальних конструктивних та інженерних характеристик не можуть з'являтися житлові комплекси економ- або бізнес-класу, або в межах 3-ої зони – преміум-класу.

Зони		Опис меж зон
	1	Вул. Десятинна, вул. Трьохсвятительська, Паркова дорога, ст. м. "Арсенальна", пр. Гордієнко, Спортивна площа, вул. Саксаганського, вул. Комінтерну, вул. Гоголівська, пров. Бехтеревський, вул. Кудрявська
	2	вул. Набережно-Хрещатницька, Набережне ш., Наддніпрянське ш., Тимирязівське ш., вул. Ольшанська, б-р Дружби народів, вул. Боженко, вул. Жилянська, вул. Чорновола, вул. Глибочицька, вул. Нижній Вал.
	3	1) вул. Васильківська, вул. Амурська, Червонозоряний пр-кт, Чоколовський б-р, вул. Індустріальна, вул. А. Довженка, вул. О. Телиги, вул. Новокозятинівська, вул. Набережно-Лугова, ст. м. Либідська, вул. Н. Грінченко, Московська пл. 2) Московський пр-кт, Оболонський пр-кт, вул. Маршала Малиновського, вул. Зої Гайдай, вул. Героїв Дніпра, вул. Північна, вул. Прирічна, Оболонська набережна. 3) Вул. Плеханова, вул. Березняковська, Дніпровська набережна, Русанівська набережна, вул. Микільсько-слобідська, вул. Панельна.
Умовні позначення		
1	I зона (Клас де-люкс)	
2	II зона (преміум та бізнес класи)	
3	III зона (бізнес та економ класи)	
	IV зона (соціальний клас)	

Рис. 1. Схема зонування міста Києва згідно з класифікатором УБА [2]

До того ж подібний класифікатор неодмінно вплине на вартість житла на вторинному ринку. І люди, що купували житло в період починаючи з двохтисячних, нехай не преміум- та не бізнес-класу, проте за значно завищеними цінами, опиняться власниками фактично соціального житла.

З цієї точки зору більш вдалим прикладом є розроблений білоруською компанією «Viva Invest» класифікатор, що кожному з параметрів приписує деяку кількість балів і в залежності від набраної кількості балів дозволяє відносити об'єкти до відповідного класу. Даний класифікатор виділяє 6 класів: соціальне житло (до 50 балів), економ-клас (50 – 64 бали), клас комфорт (65 – 79 балів), бізнес-клас (80 – 99 балів), преміум клас (100 – 139 балів) та клас де-люкс (140 – 190 балів) [5]. За умов кількісної оцінки територіальне зонування втрачає першочерговий зміст при виконанні всіх інших вимог щодо відповідності об'єктів певному класу. Зникають жорсткі обмеження, щодо розташування

об'єктів певного класу в просторі міста,

В розвинутих країнах на даний час існує практика, коли навпаки за для розвитку неблагополучних районів на їх території розміщують унікальні громадські культурні об'єкти, які мають привернути не лише кошти в зазначені райони, але й можливо сприяти їх подальшому соціальному розвитку. Зонування ж житлового фонду за рівнями комфорту так само має визначальний вплив на економічний розвиток району, а саме на розвиток інфраструктури, через платоспроможність проживаючого контингенту. Тому територіальне відокремлення соціального житла у межах населених пунктів за будь-яких умов є неприпустимим.

Інша справа зонування за рівнем комфортності закладів громадського обслуговування. Градація подібного типу споруд, зокрема фізкультурно-оздоровчих закладів пристосованих для використання людьми з ОФМ, за рівнем комфортності має відбуватися відповідно до платоспроможності проживаючого в районі населення (принаймні закладів I та II рівнів обслуговування). В іншому випадку заклади обслуговування можуть відчувати нестачу клієнтів, як таких, що незадоволені низьким рівнем обслуговування, так і тих, що не бажають переплачувати за додаткові послуги або за поліпшене оздоблення інтер'єрів.

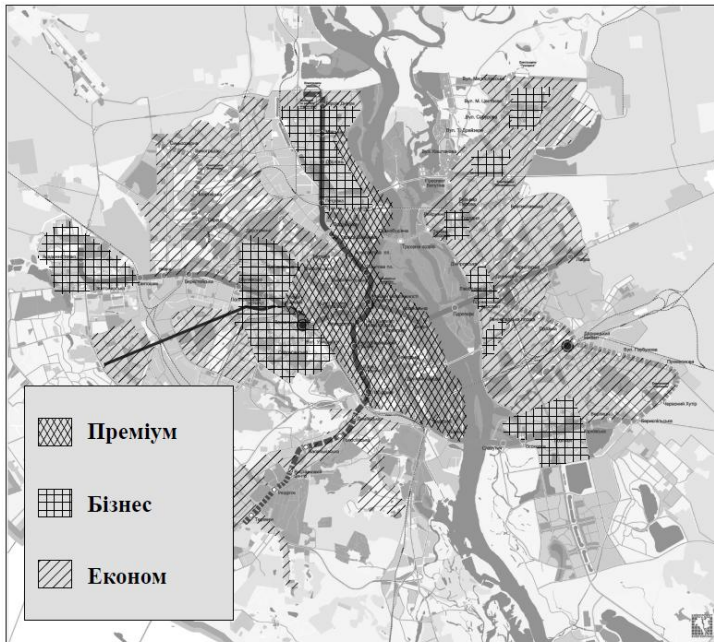


Рис. 2. Схема зонування за рівнем комфортності фізкультурно-оздоровчих закладів пристосованих для використання інвалідами м. Києва

На рисунку 2 представлена схема зонування за рівнем комфортності фізкультурно-оздоровчих закладів пристосованих для використання людьми з ОФМ, запропонована автором в рамках даного дослідження. Кардинальна відмінність полягає у тому, що зонування ділиться на три традиційні групи: економ, бізнес та преміум зони. Це відповідає основному розподілу споруд за складом приміщень (скорочених, стандартних, розширених) [6, 7]. Схема зонування розроблена

відповідно до сучасного стану забудови житлових районів. В межах спальних районів (на кшталт Деснянського або Харківського) пропонується розміщувати

фізкультурно-оздоровчі заклади як економ так і бізнес класів. Останні пропонується розміщувати у межах стилізованої частини житлових комплексів збудованих з початку 2000-х, це додатково сприятиме підвищенню рівня комфорту проживання в них. На територіях комплексів, що розташовуються в спальних районах та дотепер прирівнювались до житла преміум класу (Оболонська набережна) пропонується розміщувати фізкультурно-оздоровчі заклади як бізнес так і преміум класу.

Розміщення в центральних районах фізкультурно-оздоровчих закладів преміум класу обумовлене не лише тим, що тут розташовується найдорожче житло, та офісні будівлі найбагатших компаній, хоча і це відіграє визначальну роль. І не тому, що центр «концентрує найвищі (для даного міста) зразки діяльності в різних областях» [8 с. 30 – 31], але тому, що центр дає можливість різних типів поведінки, видів спілкування та діяльності. Зручність та різноманітність досягаються за рахунок просторової концентрації функцій. Таким чином специфіка загальноміського центру полягає не в тому, які саме функції входять до його складу, і не в частоті відвідин його об'єктів, а в "максимальної для даного міста щільності розміщення функцій у поєднанні з досягнутою на території центру функціональною різноманітністю" [8 с. 31].

Висновки. Дотримання умов побудови мережі фізкультурно-оздоровчих закладів пристосованих для використання інвалідами як єдиної ієрархічної системи, з урахуванням зонування закладів за рівнем комфортності, запорука її вдалого функціонування.

Література

1. Яблонская А.Д. Качество современного городского жилища. Бум жилищного строительства и стандарты его качества / Анна Дмитриевна Яблонская // Містобудування та територіальне планування. – К.: КНУБА, 2007.
2. Классификация жилья [Электронный ресурс]: справочная информация. / Commercial Property Online. – Режим доступа: <http://commercialproperty.ua/references/habit.php>
3. Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень – К. : Мінрегіонбуд України, – (Державні будівельні норми України). Зміна №4 : ДБН 360-92. – Чинний від 2011-10-01. – К., 2011.
4. Методические рекомендации по проектированию сети физкультурно-спортивных сооружений загородной зоны. ЦНИИЭП зрелищных зданий и сооружений им. Б.С. Мезенцева – М., Стройиздат, 1984. – 120 с.
5. Классификатор жилой недвижимости компании Viva Invest [Электронный ресурс]. – Минск. – 7 с. – Режим доступа:

http://www.vivainvest.by/pokupatelyu/pokupatelyu_zhil_ya/klassifikator_zhilya/

6. Куцевич В. В. Реформування архітектурно-методологічної бази проектування об'єктів соціокультурного призначення в сучасних умовах України: дис. ... доктора архітектури: 18.00.02 / Куцевич Вадим Володимирович. – К., 2004. – 455 с.

7. Карасьова О М. Архітектурно-планувальна організація малих готелів в умовах природних комплексів : Дис. ... канд. арх: 18.00.02 / Карасьова Ольга Михайлівна. – К, 2009 – 214 с.

8. Гутнов А. Э. Эволюция градостроительства / Алексей Эльбрусович Гутнов.- М.: Стройиздат, 1984. – 256 с., ил.

Аннотация

В работе проанализирована классификация жилья, составленная Украинской строительной ассоциацией. Доказано, что пункты, изложенные в ней по организации физкультурно-оздоровительных учреждений, не соответствуют проектным нормам ДБН 360-92 **. Автором предложена схема зонирования города Киева по уровню комфортности. Она будет полезной при проектировании физкультурно-оздоровительных учреждений для инвалидов.

Ключевые слова: инвалиды, сеть физкультурно-оздоровительных учреждений, радиус доступности, зонирование города, классификация жилья.

Annotation

The paper analyzed the classification of housing, composed of Ukrainian Construction Association. We prove that the items contained therein to organize sports and recreational facilities do not meet the design rules DBN 360-92. ** The author proposed zoning of the city of Kiev on comfort level. It will be useful in the design of sports and recreational facilities for the disabled.

Keywords: the disabled, the network of health and fitness facilities, the radius of accessibility, zoning of the city, the classification of housing.