

УДК 728.1

к.арх., доцент Книш В.І.,
ucimm.knysh@gmail.com, orcid.org/0000-0002-1256-719X,
к. арх, професор Яблонська Г.Д.,
yablonskaya.a@gmail.com, orcid.org/0000-0003-1039-259X,
Київський національний університет будівництва і архітектури

СУЧАСНІ ТЕНДЕНЦІЇ ВІТЧИЗНЯНОЇ ПРАКТИКИ БУДІВНИЦТВА БАГАТОКВАРТИРНОГО ЖИТЛА

Розглядається сучасний стан проектування і будівництва багатоквартирного житла в Україні, зокрема м. Києва. Відстеженні негативні і позитивні тенденції архітектурно-урбаністичного розвитку житла, як у економіко-правовій, соціально-демографічній сферах, так і у функціонально-планувальному та об'єктно-просторовому архітектурному проектуванні. Доводиться, що взаємна відповідність різнопланових характеристик системи «багатоквартирне житло» визначає ступінь досконалості, забезпечення затребуваності конкретним споживачем та його життєздатності у майбутньому.

Ключові слова: інвестиційно – архітектурні проекти, багатоквартирне житло, негативні і позитивні тенденції розвитку, над ущільнення житлової забудови, економіко-правові, соціально-демографічні, функціонально-планувальні, об'ємно-просторові ознаки.

Вітчизняне будівництво багатоквартирного житла (БЖ) в сучасних реаліях все більш і більш нагадує конвеєр по виробництву квартир на будь який смак і гаманець для тих, хто їх потребує. Тим більш, це стосується столиці, яка притягує наче магнітом, співвітчизників, що сподіваються, саме у ній, знайти місце «під сонцем», або власне майбутнє, відчуючи переваги, щодо працевлаштування та перспективи зростання власного добробуту. Саме ті переваги, які підтримують сталий попит на житло, за логікою загально відомого прислів'я «на кожний товар є свій покупець». Тобто, будь що, запропоноване ринком БЖ, в решті решт, знайде відповідного споживача.

Начебто, цілковито природньо: попит породжує пропозицію, тим більш, природно, бо, це відповідає основному закону розвитку економіки. Особливо, якщо не звертати уваги на словосполучення щодо «будь що», сутність, якого дещо йому суперечить або «адаптує» під вітчизняні реалії. При тому, негативно впливаючи на тенденції розвитку великих міст, як осередків масового втілення різноманітних інвестиційно-архітектурних задумів і бізнес-проектів. Де,

надзвичайно високий попит на квартирне житло дозволяє будувати не тільки окремі будинки, у розрахунку на певні категорії споживачів, але і цілі житлові комплекси та квартали. І де, за визначеною маркетинговою доцільністю, а також гнучкою ціновою політикою, виникають все нові і нові об'єкти БЖ. Методами зменшення витрат та економії у будівництві, навіть там, де подібне є неприйнятним або забороненим. З огляду на ДБН, ДСТУ, а також, регламентації, що установлені місцевим самоврядуванням.

Мабуть, не варто сперечатися із тим, що сучасну купівельну спроможність населення, в силу обставин, що склалися, можна розділити на три основні групи потенційних споживачів, а саме:

- здатних придбати, навіть за дорого, високоякісне житло;
- орієнтованих на придбання комфортних, у їх розумінні, квартир у певному ціновому діапазоні, при цьому заради меншої вартості, у певній мірі, не звертаючи уваги на деякі недосконалості навколо-прибудинкового простору та інфраструктури;
- що мають змогу придбати власне житло, але керуючись у виборі квартир лише їх вартісними характеристиками.

Звичайно, на ринку присутні і інші групи споживачів, попит яких, дещо відрізняється від того, про яких згадувано вище. Той попит, який сучасний забудовник, також, не залишає поза увагою, адресно реагуючи на маркетингові запити суспільства в потребі, що потребують задоволення. На кшталт, будівництва, так званих, смарт – квартир (рис.1), яке перевернуло не тільки вітчизняні стереотипи у баченні того, якою може бути квартира, але і фундаментальні основи, принципи і підходи до проектування БЖ. В орієнтації на тих, які лише мають змогу витратити мінімум коштів за стелю над головою поміж чотирьох стін на житловій площі, навіть, у 10-12 кв. м помешкання, яка нормативно не допустима для довготривалого проживання, що зафіксовано в п.2.22 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» [11].



Рис.1. Смарт-квартири (ЖК Smart Дом, Вишневе; ЖК Панорамне містечко; ЖК Нова Англія; ЖК Ориентир, Дарниця) [20, 21]

Тим більш, у несприйнятливих умовах над ущільненого та вихолощеного середовища громадського співіснування на прибудинкових територіях та у кварталах, де, як правило, воно будується. Тобто квартирах, площа яких дозволяє забезпечити хоча б елементарні житлові умови, на кшталт тих, що створювались у гуртожитках або «малосімейках» часів СРСР.

Помешканнях, які ще тоді вважались лише тимчасовим житлом, із відповідним даному визначенню, рівнем комфорту. У квартирах та поза квартирному просторі будинку, а також, прилеглої до нього території, що відповідали, діючим у ті часи в країні, нормативам, які гарантували мешканцям забезпечення хоча б мінімально можливого рівня їх життя влаштування, з огляду, на його безпеку та створені умови для збереження здоров'я і працездатності.

При цьому, дехто цинічно зауважить: часи змінилися, країна буде майбутнє за логікою розвитку ліберально–ринкових відносин. Або приведе безліч прикладів із світової практики, де користується попитом капсули або контейнери для мешкання, не кажучи вже, про мінімізоване житло, на кшталт, смарт–квартир, будівництво яких розпочалося в Україні. Чи поділиться інформацією про те, як у далекосхідних країнах, колись діючі, промислові підприємства заповнюються багаточисельною кількістю тимчасових помешкань навколо санітарно–технічних вузлів загального використання, або чимось іншим, що вигадала людина заради задоволення попиту на житло, навіть короткострокове, позбавлення якого для неї є над сутнісною проблемою.

З ними важко не погодитись, аби це не стосувалось того, що під прикриттям подібних аргументів, зараз відбувається, при найми, у столиці. Тобто, недостатньо добросовісна її забудова, коли забудовники «ощаслиблюють», час від часу, «новоспечених» мешканців БЖ, зменшеним до недопустимого мінімуму, великої кількості квартир на кожному поверсі та ще й в умовах суттєвого над ущільнення міської забудови.

Вище приведене свідчить про те, що ускладнення та порушення при вирішенні проблем, що виникають в сфері житлового будівництва, перш за все, є доказом активізації занадто стрімких процесів забудови міста. Породжені динамічністю економічного і соціального характеру, які відбуваються у великих містах України та, зокрема, у столиці. Але незважаючи на неоднозначність, неусталеність, невизначеність та важке усвідомлення цих процесів, можна відстежити деякі позитивні та негативні тенденції, що мають місце у вітчизняній практиці будівництва БЖ. Де відбуваються певні зрушення,

як у економіко-правовій, соціально-демографічній сферах, так і у функціонально-планувальному та об'єктно-просторовому архітектурному його проектуванні.

Багатоквартирному житлу, як феномену, притаманне значна кількість різнопланових ознак, які у комплексному поєднанні економіко-правових, соціально-демографічних, функціонально-планувальних і об'ємно-просторових вимірів проявляються безліччю різноманітних комбінації, характеристик та прийомів. Де їх взаємна відповідність визначає ступінь досконалості житла та рівень затребуваності конкретними споживачами, з огляду на здобуття очікуваної життєздатності у часі [1]. Тому, що втілення конкретних містобудівних та архітектурно-планувальних рішень у побудованому житлі та тому, що зводиться сьогодні у м. Києві, відбувається за певним сценарієм в тенденціях, які потребують детального архітектурно-професійного дослідження.

Найбільш помітною вітчизняною тенденцією, яка притаманна сучасному будівництву БЖ є збільшення локальної щільності та стале зростання кількості мешканців, яких розселяють на конкретних ділянках, що відведені під житлову забудову. Особливо подібне явище розповсюджено у центральних та прилеглих до центру, районах столиці, де населення деяких житлових утворень значно перевищує рекомендовану діючими містобудівними нормативами щільність у декілька разів [2]. На кшталт загально - світового спрямування, як протидії «розповзанню» території міст та збільшення їх загальної площі. Про це свідчать багато прикладів із світової практики проектування, які доводять те, що подібні прояви урбанізації не мають однозначно негативного характеру. Оскільки виникнення певного негативу знаходиться у залежності від того, чи погано або добре організоване подібне над ущільнення [3]. Шляхом використання ефективних методів у містобудуванні та об'ємно-планувальному проектуванні, які дозволяють, певним чином, компенсувати втрати навколо-об'єктного простору для влаштування комфортного життя мешканцям на разі локально-ділянкового над ущільнення території [4]. Архітекторами і забудовниками, що вирішують дану проблему більш «цивілізовано». Прийомами створення внутрішньо-будинкового простору загально-громадського використання на дахах, та у підземному і надземному просторі «стилобатів» і вбудовано-прибудованих приміщень нежитлового призначення. Із благоустроєм та озелененням у відповідності до розрахункової кількості квартир, додатково штучно створеного і вільного від забудови та безпечного в експлуатації подвір'я.

Однією із загально-світових тенденцій у розвитку, не завжди традиційного БЖ є його урізноманітнення, з огляду, на використання архітектурно-планувальних прийомів та засобів, як у містобудуванні, так і у побудові структури житлових будинків та планувальної організації квартир. Певне поширення якої у м. Києві, за останні роки, надає можливість пропонувати споживачеві різне житло, не тільки по вартості, але, що є особливо важливим, те яке відрізняється архітектурно-містобудівними та об'ємно-планувальними рішеннями та характеристиками. Що можна вважати цілком позитивним явищем. Тому що, як відомо, лише різноманіття всередині будь-якої системи підвищує рівень її життєздатності в цілому [5].

При цьому, нажалі, поза увагою суб'єктів містобудування, поки що, залишається необхідність втілення комплексних та гнучких соціально-демографічний підходів у пошуку нових ефективних прийомів організації БЖ для різних категорій споживачів за віковою, статусною, майновою, ментальною ознаками і гендерно-демографічним складом їх сімей. Усупереч сучасним уявленням про комфорт, які нівелюють, «усереднюють», чи носять випадково-невизначений характер в його формуванні. В контекстній зацікавленості інвестиційно-архітектурного бізнесу, який поки що ігнорує проведення науково-обґрунтованих соціальних досліджень потреб потенційних споживачів даних категорій. Окрім застосування загально прийнятих параметрів та засобів створення комфортного середовища в житлі для категорій населення найвищого соціального статусу та ознаками майнового стану. У супереч до не збалансованого способів життя і менталітет майбутніх мешканців з урахуванням довго тривалості термінів їх проживання, як правило, не враховуються [1]. З перспективою, у недалекому майбутньому, отримати перманентно виникаючі житлові проблеми, за наявності надлишково побудованого але незатребуваного БЖ, де не враховані вище зазначені специфічні ознаки.

Окремої уваги потребує питання, яке стосується визначення відповідності кількісних та якісних характеристик БЖ попиту споживачів, який обумовлюють термінами постійного і довготривалого проживання, або періодичного чи тимчасового мешкання. Значна кількість людей, що проживає та працює у місті, розподілена на групи за майновим та статусним станом, які з часом змінюється, у попиті на орендне житло, яке має, поки що, невизначену містобудівну та об'ємно-просторову специфічність [6]. У відокремленому від звичайного БЖ для постійного мешкання, сегменті житла під здачу в оренду, за нормативно-визначеною та типологічно-відпрацьованою формою [7]. Із багатьма не вирішеними питаннями, як на законодавчому рівні, щодо

оподаткування та сплати комунальних послуг, так і на соціально-побутовому, з огляду на його використання та проблемою широкого розповсюдження, так би мовити, «скритої оренди». Питання, яке можна вирішити не тільки за рахунок удосконалення законодавства, але також і шляхом внесення змін у проектотворення БЖ під здачу його в аренду. Тим не менш, заради справедливості, слід зазначити, що у місті потрохи почало з'являтися БЖ, в якому здійснюється подібні спроби (рис. 2). Але, поки ще, поодинокі у якості експериментального будівництва яке не має розповсюджено-визначеного позитивного характеру.

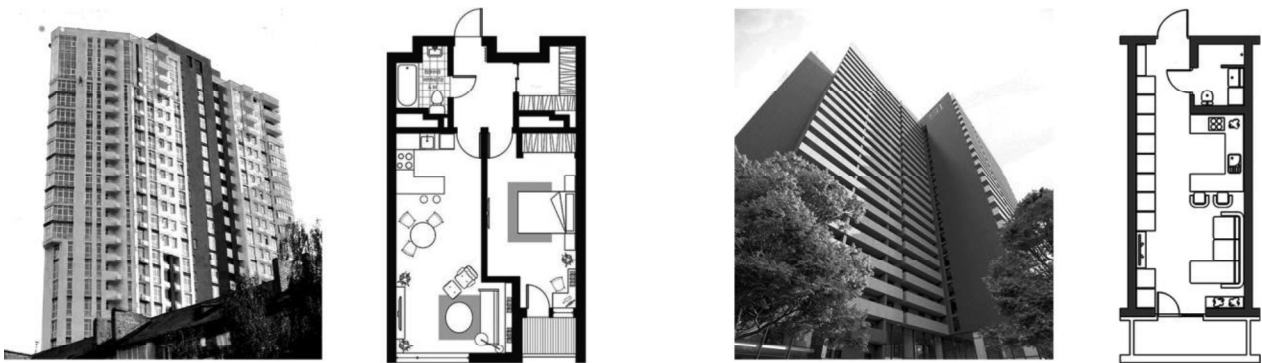


Рис.2. Прибуткові будинки (ЖК Elyseum, Лук'янівка; ЖК Standart One, Виставковий центр) [20, 21]

Бо основним ускладненням є те, що будівництво орендного (прибуткового) житла має занадто значні терміни самоокупності. При наймі, в умовах нестабільної політико-економічної ситуації в Україні. Тим більш, з причин недосконалості нормативно-правової та регулятивної законодавчої бази в упорядкуванні проектування, будівництва і експлуатації орендної нерухомості. За навіть, відсутністю такого поняття, як прибутковий будинок, у сучасної класифікації житлової забудови.

У супереч до великих міст Європи, де на долю прибуткового житла припадає від 30 до 50% на ринку багатоквартирної нерухомості. Необхідність розвитку якої є актуальним і на вітчизняних теренах. Про що свідчать намагання на державному рівні, законодавчо, визначити правила та внести зміни до Житлового кодексу України, відпрацювавши механізми його стимулювання та розвитку. Для вирішення проблем надання житла військовослужбовцям, поліцейським та іншим категоріям громадян, які працюють на державній службі. При цьому, від законодавців очікується створення ефективних механізмів по регулюванню забезпечення певних груп населення якісним орендним житлом довгостроково-тимчасового проживання, а також створення системи, що буде стимулювати

діяльність орендодавців можливістю власників та утримувачів наново створених прибуткових будинків заради отримання постійного і легального доходу. [8].

Ще однією із загально-світових тенденцій у сфері будівництва міського житла, яка спостерігається в країнах з високим та середнім рівням життя, є рух на «зближення» якості проживання різних верств населення, а також, неуклінне «підтягування» комфорту проживання «проблемних» за майновим станом та статусом мешканців до більш високого рівня.

Чого не відчувається у будівництві сучасного БЖ, при найми, у м. Києві, для мало заможних чи соціально-незахищених верств населення. Про що свідчать рекламні прайс-релізи продажу житла, на шпальтах яких, за останні роки зникли пропозиції щодо реалізації, так званого, «соціального». У супротив деяких західних країнах, наприклад: Іспанії, Франції, Нідерландів та багатьох інших, де створення «social housing» є сферою інтересів держави та міських адміністрацій, що опікуються необхідністю зняття соціальної напруги у суспільстві. Оперуючи загальноміським простором для втілення містобудівних та архітектурно-типологічних експериментів, де відпрацьовуються прогресивні моделі сучасного життя влаштування [9].

Український ринок створення і реалізації БЖ в сегменті задоволення попиту малозабезпечених груп населення, пішов шляхом мінімізації загальної площі квартир (іноді нижче нормативного рівня) та зменшення їх кімнатності. При підвищенні навантаження на внутрішньо-будинкові комунікації (ліфти, сходи, коридори) занадто прагматичним збільшенням кількості помешкань на кожному поверсі. За виключно негативною тенденцією внутрі об'єктного над ущільнення, яка не повинна мати у майбутньому перспективи розвитку. Про що свідчать, наведені на рис. 3, приклади «урбанізованої» мінімізації квартир та їх «розповзання» вздовж коридорів в об'єктах сумнівної якості.

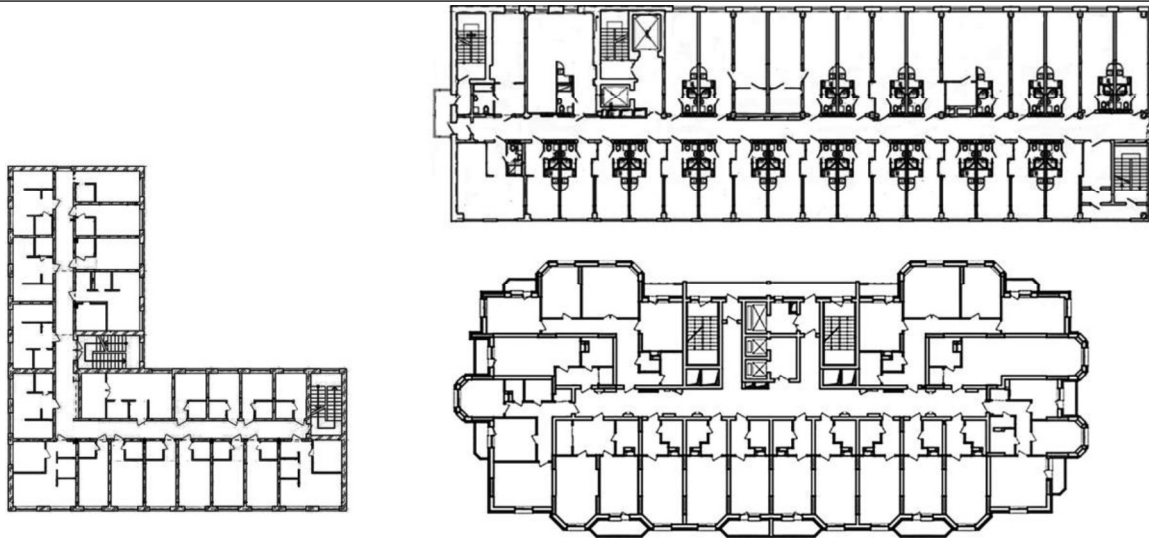


Рис. 3. Плани поверхів житлових будинків зі смарт-квартирами (Лофт хауз, Поділ; Смарт хауз, Відрадний; ЖК Орієнтир, Дарніца) [20, 21]

За не гуманістичним засобом що до розселення, використання якого, як засвідчує вітчизняний та закордонний досвід в решті решт може привести до загального занепаду сформованого середовища співіснування у подібних багатоповерхових «нетрях». У наслідку занадто інтенсивної експлуатації, яка за відсутністю належного догляду і обслуговування БЖ, призведе до швидкої йогоруйнації, а також відтоку «добропорядних» мешканців. Житло такого типу повинно мати упорядника, який на законних підставах, здавав би квартири в оренду контролюючи режим експлуатації, спільну поведінку мешканців та забезпечення їх безпеки і захищеності із матеріальною зацікавленістю для себе утримувати будинок у належному стані.

В сфері розвитку економіко-правових засад у формуванні БЖ на сьогодні спостерігаються, як негативні, так і позитивні тенденції. Фінансування житла повністю або частково здійснюється за рахунок власних коштів громадян та залучення кредитування без будь якої підтримки з боку держави, міста чи відомств і установ. За формою власності житло також є одноманітне. Окрім приватної, інших форм практично не існує, на кшталт, «колективної», «кондомініуму співвласників», «відомчої», «прибуткової». У супротив до країн Європи, де ці форми мають широке розповсюдження (становлять більше ніж 50%).

Для вітчизняної цінової політики на ринку нерухомості практично відсутні альтернативи в цілому, що сприяє розвитку негативних тенденцій у визначенні вартості житла, яке у більшості випадків, не відповідає його якості. Можливість пониження якої, як правило, здійснюється, не стільки за рахунок зменшення відсотку дохідності забудовників, скільки шляхом здешевлення

собівартості будівництва кожного 1 кв.м БЖ та погіршення показників якості в улаштуванні комфорту. Натомість, мають місце втілення соціально-зорієнтованих проектних рішень (рис. 4.), які мають позитивні відгуки від мешканців, подібним чином створених об'єктів.



Рис. 4. ЖК Акварелі, с. Вишневе; ЖМК Ліпінка, вул. Замковецька [20, 21]

Де, інвестиційно-архітектурний бізнес привертає увагу споживача якісними архітектурно-планувальними рішеннями квартир, прибудинкової території та обслуговуючої інфраструктури при визначенні тієї ціни, яка цьому відповідає.

У сучасних реаліях, в управлінні експлуатацією БЖ, також спостерігаються позитивні зрушення по його урізноманітненню. На кшталт, створення централізованих, делегованих, індивідуальних та змішаних форм управління та експлуатації житловими будинками та комплексами. Які стимулюють та поліпшують догляд за житлом та підвищують якість комфорту проживання людей і використання навколо-об'єктного середовища громадського співіснування. Позитив полягає у конкурентній боротьбі за оплатне надання послуг та активізацію засобів колективного самоуправління.

Особливе місце у будівництві займають тенденції, які водночас мають «плюси і мінуси», при формуванні функціонально-планувальних та об'ємно-просторових рішень БЖ на всіх рівнях: від створення житлової забудови, кожного будинку або комплексу в цілому і до розробки житлової чарунки (квартири) зокрема.

Перш за все, більшість об'єктів БЖ вже не є виключно квартирними. Переважає проектування і будівництво житлових комплексів з вбудованими чи прибудованими приміщеннями нежитлового призначення, де перші рівні відводяться під різноманітне громадське використання. Про що свідчать містобудівні та архітектурно-просторові рішення БЖ, які набули різноманітного функціонально-планувального наповнення та гнучкості [10].

В будівлях, для яких є «нормою» застосування більшої кількості гетерогенних підходів по «вживляння» в основну житлову функцію торговельних, оздоровчих, навчальних, медичних, побутово-обслуговуючих закладів, а, також, офісних приміщень. Що є позитивним напрямком розвитку архітектури, який відповідає світовим стандартам у проектуванні, заради покращення умов проживання та обслуговування мешканців, зважаючи на неуклінне ущільнення забудови. Але не безпроблемним. По-перше, коли мають місце певні неузгодження з діючими нормативно-законодавчими правилами при створенні житлової забудови, які «відстоюють» чітке зонування та відокремлення різноманітних функцій у БЖ. По-друге, на разі привнесення додаткових функцій на перші поверхи будинків, які носять випадковий характер, в контексті певної непередбачуваності змінення функціонального призначення (сьогодні може бути аптека чи фітнес-клуб, а завтра, ресторан або магазин «секонд-хенду»), які протирічать потребам мешканців і провокують виникнення конфлікту інтересів. По-третє, коли різнопланові функції таких житлових комплексів не відповідають містобудівним та функціонально-планувальним нормам, що стосуються санітарних, протипожежних правил і параметрів (відстані, евакуаційні шляхи, шумозахист, паркування автотранспорту та ін.) [2, 11].

Стосовно методів створення структури житлової забудови в цілому, також, відбуваються деякі зміни, у бік урізноманітнення як житлових будинків, так і містобудівних прийомів по їх організації. Розповсюджена, починаючи з 60-х років ХХ ст., забудова по типу мікрорайонної, де вільно чи регулярно розташовувались житлові будинки на відкритій прибудинковій території, поступово втрачає актуальність. При найми, у Києві, проектувальники повертаються до формування квартальної забудови (рис. 5).



Рис. 5. Житловий квартал «Рибальський». Генплан, загальний вигляд, план [20, 21]

До створення архітектури замкнутих чи напівзакритих житлових кварталів периметральної забудови вулиці, яка, по-перше, притаманна

історичним традиціям м. Києва, а, по-друге, забезпечує підвищення якості життя мешканців у поза квартирному просторі створеного подібним чином. За рахунок поліпшення мікроклімату у більш затишних і безпечних та благоустроєних подвір'ях. Забудова, яка дозволяє підвищити щільність та водночас знизити поверховості БЖ, що її формує [13].

Не менш цікавою є поява в столиці експериментальних будинків по типу «таунхауз». Але, у супротив їх широкого розповсюдження на приклад - у Великобританії, США та багатьох інших, забудова такого типу, як довела вітчизняна практика, не здобула широкого розповсюдження і, мабуть, не має перспективи для широкого використання у вітчизняному будівництві.

Така забудова має одноманітне регулярне планування та архітектурні рішення, недосконале загальне улаштування території та під'їздів, віддаленість від обслуговуючої інфраструктури (шкіл, дитсадків, медичних закладів та ін.). Тим більш, не прийнятна для споживачів, зважаючи на звички, менталітет та відсутність історично сформованих стереотипів, а ні у середнього класу, а ні у заможних городян при виборі власного помешкання.

Стосовно загальної структури БЖ, з огляду на урізноманітнення його загальної типології, в Україні, поки що, значних зрушень не відбувається. Де, переважно, у будівництві використовуються односекційні чи багатосекційні структури, або їх острівні інтерпретації.

Широкого розповсюдження у практиці проектування БЖ, за останні роки, набула, дещо трансформована типологія секційно-острівної структури, розширеної «темними» коридорами, до максимально можливого рівня в обмежені їх довжини та відстані від квартир до евакуаційних сходів. З метою здешевлення вартості житла, збільшення кількості квартир на поверсі, зростання поверховості, інтенсифікації навантаження на вертикальні комунікації. У відповідності зниженню комфортності в квартирах, переважно односторонньої орієнтації, за відсутністю природного провітрювання та недостатності освітлення приміщень у глибині невиправдано розширеного корпусу (рис. 6).

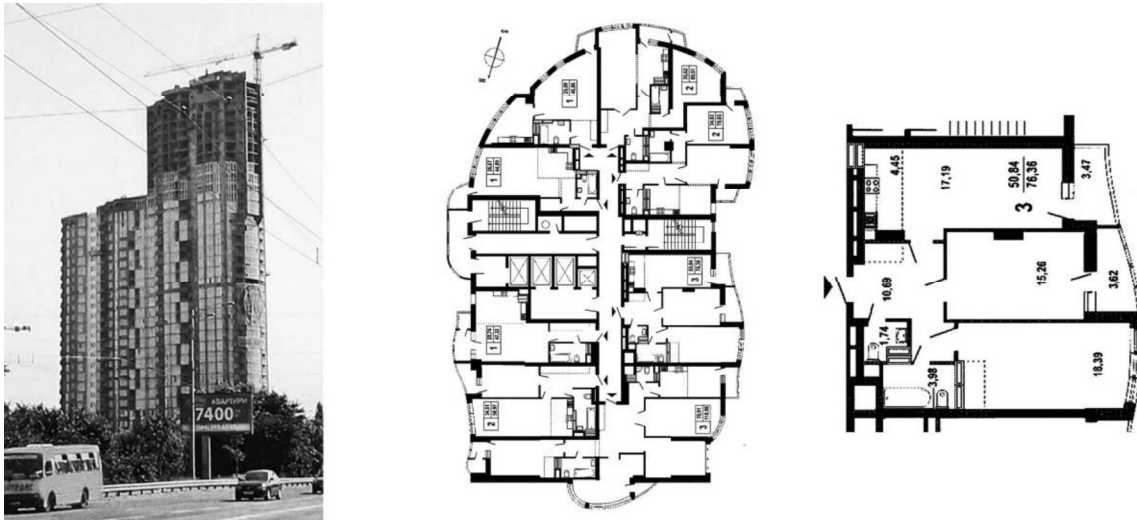


Рис. 6. ЖК на пр. Соборності, 21в. Загальний вигляд, план секції, план квартири [20, 21]

Наступною тенденцією, так би мовити, по «оптимізації» планувальної структури та параметрів квартир, є «злиття» внутрішніх просторів приміщень денного перебування у 2-ох і більше кімнатних помешканнях. Яке протирічить діючим нормам (п. 2.24) [11], але надає можливість неправомірно збільшувати відстань до вікон у де яких приміщеннях до 7-8 м, що є не припустимим, з огляду на гігієнічні правила, де «глибина кімнати не повинна перевищувати більш ніж у 2 рази відстань від верхнього краю вікна до підлоги (тах- 6,5 м)» [12]. В регламентації параметрів глибини освітлення помешкань висотою 2,7 – 3 м.

Не зайвим буде зазначити те, що у вітчизняній практиці проектування і будівництва БЖ, як правило, не застосовуються коридорні і галерейні структури з природньо освітленими поза квартирними комунікаціями. У відповідності до розхожої, традиційно сформованої думки про те, що вони не забезпечують високу якість проживання і придатні для використання у БЖ, так би мовити, «для бідних». При тому ж, мають звужене застосування, що особливо стосується створення житла галерейного типу у забудові, зважаючи на необхідність забезпечення інсоляції.

Цілко очевидно, що дане упередження стримує розвиток типології БЖ і обмежує засоби його вживляння у над ущільнену забудову з урахуванням сформованого містобудівного контексту. У супереч досвіду проектування БЖ в європейських країнах, на шталт: Нідерландів, Данії, Швеції та інших, архітектурно - будівна практика яких доводить переваги використання різноманітних житлових структур для більш економічного та зручного споживчого використання [14]. Стосовно статусності таких типів житла, існує багато прикладів, також із досвіду США і Канади, де вони не тільки затребувані різними верствами міського населення, але ще і престижні та доволі комфортні.

Але попри певну в'ялість використання галерейних структур у БЖ, в столиці з'являються перші паростки набуття позитивного досвіду будівництва, так званих типологічно-гібридних об'єктів. Де в одному будинку-комплексі застосовуються, як секційно-коридорні так і коридорно-галерейні схеми. На кшталт, ЖК «Хоффман» на вул. Златоустівській, в якому використана низка прийомів по оптимізації об'ємно-планувального структурування, забудови ділянки у ситуаційному над складному містобудівному середовищі (рис.7).

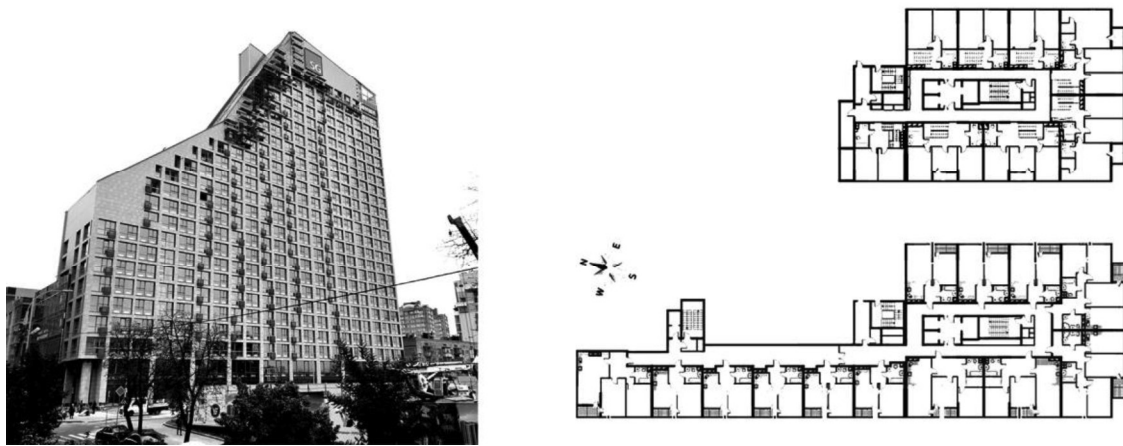


Рис. 7. ЖК «Хоффман», вул. Золотоустівська. Загальний вид, плани поверхів [20, 21]

До певних тенденційних змінень у формуванні БЖ маємо сенс віднести зростання його об'ємно-просторових параметрів, збільшення поверховості і габаритів різноманітних, за формою, будинків. Саме тих, які визначають загальний вигляд міста, створюють силует забудови, відповідають чи протирічать оточуючому середовищу, співвідносяться або ні з прийнятими містобудівними та функціонально-планувальними рішеннями, формують внутрішню структуру забудови.

Стосовно визначення оптимальної поверховості БЖ, варто звернути увагу на загально-світові тенденції, які суттєво відрізняються у різних регіонах. Для цього умовно можна поділити світ на західноєвропейську та східно-азійську гілки, які діаметрально відрізняються. Так, в Європі простежується чітка тенденція до регулювання поверховості БЖ у бік її зменшення, введенням відповідних обмежень до 7-10 поверхів. Особливо це стосується масового, будівництва у незалежності від класу житла для постійного проживання.

Східно-азійське будівництво БЖ розвивається у протилежному напрямку, який має орієнтацію, на майже, «необмежене» збільшення поверховості. Де, на Тайвані, в Сінгапурі, Малайзії, Китаї, та інших країнах її постійне зростання обумовлюється необхідністю над щільнісного розселення в умовах обмеження, за розмірів території у величезних мегаполісах. Розселення у хмарочосах, яка

не викликає психологічної відрази у населення даних країнах, що не вважає дискомфортним мешкати на висоті «пташиного польоту» в умовах над урбанізованої забудови. При наймі, зважаючи на те, що попит на житло на верхніх їх поверхах, як правило, набагато вищий, ніж у нижче розташованих квартирах.

Дослідження досвіду вітчизняного проектування і будівництва БЖ доводить, що у визначенні оптимального рівня його поверховості, існує безліч протиріч (рис.8.1, 8.2).

Але, у супротив думки про те, що, все ж таки, кращим для співвітчизників, є житло середньої поверховості, у столиці не уклінне зростає будівництво БЖ від 25-ти до 30-ти поверхів, у незалежності від класу, типу та місця розташування.



Рис. 8.1. ЖК «Новопечерські Липки» (бізнес-клас), вул. Драгомірова. Загальний вид, генплан забудови [20, 21]



Рис.8.2. ЖМ «Позняки 4-А» (економ-клас), вул. Драгоманова, вул. О. Пчілки. Загальний вид, генплан забудови. [20, 21]

На що, майже, не впливають законодавчо-нормативні правила, які цей процес регулюють, але не здатні стримати, розвиток даної, дещо негативної, тенденції. За бажанням забудовників використати ділянку, яка відведена під забудову, так би мовити, «по максимуму», чи на грані дозволеного. Бо, при

формуванні висотного житла переважають їх економічні інтереси, а, також, дещо викривлені уявлення потенційних мешканців у визначенні статусності.

Висотне БЖ, у центральних районах міста, як правило, сформованої десятиліттями забудови «видирається» із містобудівного контексту та створює супутні проблеми: - виникнення транспортного напруження, погіршення екологічних та побутових умов проживання [15].

При цьому, варто зазначити, що, при створенні БЖ, переважна більшість рішень, які приймають вітчизняні архітектори, є доволі професійні, з огляду на застосування сучасних архітектурних прийомів, як у планувальному відношенні, так і на композиційному рівні (рис. 9).



Рис. 9. ЖК «Tetris Hall», вул. Ділова (Димитрова)/Анрі Барбюса, 1/2.
Генплан забудови, загальний вигляд, план поверху. [20, 21]

Своєрідним або притаманним для потенційних споживачів БЖ у м. Києві, які обирають власну оселю, поки що, поза увагою залишається значення поверховості об'єктів з квартирами на продаж. Надвисотні показники якої у більшості, для багатьох не є вирішальним чинником при визначенні класності помешкань. Не зважаючи на те, що надвисотне розташування квартир на рівнях, що перевершують 24 поверхи у фізіологічному сенсі збільшують небезпеку для здоров'я. Тим більше із огляду на дітей, підлітків та людей похилого віку, які довго тривало в них мешкають. Навіть у тих квартирах, які мають високий рівень комфорту, надсучасне обладнання, прийнятні параметри і розпланування загальної площі в будинках, розташування яких є престижним та зручним для певних категорій мешканців. Про що свідчать дослідження значної кількості закордонних та вітчизняних вчених і, зокрема, архітекторів А.Рошковшенко та І.Гнеся [16, 17]. На жаль, побідне відношення потенційних споживачів є даністю, але коли мова йде про висотне будівництво, ці питання не повинні нехтуватись фахівцями (соціологами, медиками, гігієністами) та урядовцями, оскільки вони потребують більш відповідального ставлення до питання збереження здоров'я тих мешканців, які проживають у надвисокому

БЖ. За аналогом введеної гігієнічної норми по інсоляції квартир, яка багато десятиліть є незаперечним правилом, що обов'язкове до виконання.

Окрім цього, більшість сучасних архітекторів у власній практичній діяльності чомусь не використовують деякі засоби, які урізноманітнюють проектування розширенням загальної морфології житлової забудови. Переважно обмежуючи творчий потенціал створенням веж і пластин-слябів. На відміну від світової практики, де використовуються багато інших прийомів побудови об'ємно-просторових рішень БЖ. Так, в місцях з історично-сформованою квартальною забудовою, має широке розповсюдження, так званих, сучасних та комфортних житлових блок-вставок. А на більших за площею ділянках, переважають БЖ складної геометричної форми у вигляді житлових комплексів із вежами на стилобатах, а також, терасованого типу перемінної поверховості [18].

Окреме місце у розвитку будівництва БЖ у м. Києві займає ситуаційне його проектування, у відповідності до архітектурно-містобудівного оточення, а також, специфічних особливостей ділянок, які виділяються під реалізацію інвестиційно-архітектурних проектів. По вживлянню, наново створених, об'єктів у сталу структуру міста, з урахуванням їх конфігурації та параметрів, і орієнтації по сторонам світу, а також, містобудівних особливостей забудови у визначеному районі майбутнього будівництва. В тенденції, яка поширюється містом, суттєво урізноманітнюючи його архітектуру багатовекторними і ситуаційно вираженими композиціями, як в історичних ареалах (рис.10), так і на виділених ділянках сучасно сформованої забудови [19].



Рис. 10. Житловий комплекс по вул. Щековицької, м. Київ [19].

При цьому, варто зазначити те, що останнім часом у проектуванні житлових об'єктів, їх автори все більше і більше використовують прийоми органічного вживляння БЖ в складні містобудівні умови і рельєф, засобами

терасування забудови та створення природно-штучного ландшафту на стиლობатах і оточуючої території (рис. 11).

В контексті розвитку нових, але, поки що, не притаманних для широкого використання тенденціях розвитку архітектурної морфології в опануванні ландшафту, які безперечно, стимулюють архітектурне освоєння рельєфу і урізноманітнення об'ємно-просторових рішень в архітектурі БЖ для забудови Київських пагорбів і схилів.



Рис.11. ЖК «Mirax», вул. Глибочицька, 43. Загальний вигляд, генплан [20, 21]

Не зайвим буде зупинитися, також, на розгляді негативних та позитивних тенденцій у будівництві БЖ, з огляду на його місце розташування. У негативі, коли у центральних районах міста, на дещо замалих ділянках складної конфігурації, що розташовані на рельєфі, поширюється будівництво багатоповерхових велетнів-хмарочосів. «Егоїстичне» над ущільнення забудови, яке призводить до руйнування ландшафту, перевантаження транспортних магістралей, загострення вирішення питань по організації під'їздів та улаштування паркування, а також, вихолощення належного благоустрою із прилеглих прибудинкових ділянок. Та не усвідомленого породження конфліктів між, так би мовити, «аборигенами» та новими мешканцями у наслідку над ущільнення та перевантаження обслуговуючої інфраструктури та природного оточення (рис.12.1, 12.2).



Рис. 12.1. ЖК «А52», вул. Січових Стрільців (Артема), 52а. Генплан, загальний вигляд, план поверху [20, 21]



Рис. 12.2. ЖК «Jack House», бул. Лесі Українки, 7-9. Генплан, загальний вигляд, план поверху [20, 21]

У позитиві, багато тих архітектурно-містобудівних рішень, які поступово сприяють освоєнню і ревіталізації деградуючих територій на занедбаних, у недалекому минулому, промислових та комунальних-складських локацій міста. В деяких районах Дарниці і Княжого Затону, на Дніпровський набережній і Рибальському півострові та інших подібних територіях.

Не менш позитивним у містобудуванні, можна вважати зростання професійного використання сприятливих умов в реалізації інвестиційно-архітектурних проектів по забудові великих, за розміром, земельних ділянок. В контексті втілення архітектурних ідей, які налаштовані на комплексно — цивілізоване будівництво БЖ та створення необхідної інфраструктури на упорядкованих вільних від забудови територіях, загально громадського призначення. У розвитку подібних сценаріїв, які розпочали поширюватись містом. На кшталт, розпочатого будівництва мікрорайону «Файна Таун» на

Нівках, де передбачається створення повноцінної квартальної забудови у 6-9 поверхів з розвиненою інфраструктурою та благоустроєм житлових формоутворень напів - квартальної структури (рис.13).



Рис. 13. ЖМ «Файна Таун», (проект), 54 га, 57 будинків, 8,5 тис. кв., 6-9 пов.
Загальний вигляд забудови, план поверху житлової секції [20, 21]

Проведене дослідження стану проектування та будівництва БЖ виявило багато позитивних зрушень, які поступово переростають у стійкі тенденції, по удосконалення містобудівних та архітектурно-просторових і функціонально-планувальних рішень. Але, поки що, в режимі гальмування неузгодженістю та відсутністю взаємозв'язків в середині самої системи «багатоквартирне житло». На кшталт. протиріч інтересів забудовників та потенційних споживачів, недосконалості і недієздатності, діючої в країні законодавчо-нормативної бази і практичної відсутності впровадження науково-обґрунтованих соціальних та архітектурно-типологічних і містобудівних досліджень. З метою подолання проблем, що породжують конфлікти як в соціально-економічному просторі міста так і на архітектурно-містобудівному рівні його забудови.

Але, у будь якому разі, зі створенням психологічно візуально-позитивної ілюзії здобуття, при найми, зовні повноцінного добробуту. У вирішенні архітектури фасадів, яка майже його не відрізняє, так би мовити «комерційне» БЖ. Шляхом, збільшення витрат, як це не буде здаватися дивним, на архітектурно-композиційне упорядкування першого засобами художньо технологічного оздоблення, у комплексі з високоякісним благоустроєм, зменшених до мінімуму, прилеглих до забудови, навколо об'єктних територій. Навіть там, де запропонована вартість продажу метра квадратного, буде суттєво відрізнятися, не зважаючи на розташування будинків в одному і тому ж районі міста чи, навіть, поблизу один до одного. У порівнянні схожих за планувальним рішенням і параметрами квартир, що для потенційного споживача є найбільш вагомим. Попри не помітні функціонально-інфраструктурні недоліки загально-громадського простору на підвір'ї. За наявності або відсутності (цілком чи частково) відповідної сучасним потребам соціально-побутової інфраструктури.

Тобто середовища громадського співіснування, наповнення якої, при найми, у відповідності до діючих державних нормативів, безперечно впливає на значне зростання вартості квартир. В режимі жорсткої конкуренції за споживача, так званого «VIP- класу», який приділяє увагу не тільки якості і комфорту в обраному помешканні, а також розуцільненою і зручності використання території навколо БЖ, запропонованого під реалізацію.

Житла, яке не доступне тим, хто фінансово обмежені але слугує для даних категорій населення орієнтиром високого рівня персонального життя улаштування, рівнем зворотного відліку на пониження власних вимог в процесі реалістичного пошуку оптимального варіанту при обранні квартири. Остаточний вибір якої, попри певну недосконалість, зважаючи на притаманне співвітчизникам відчуття самоповаги, психологічно залежить від якості архітектури будівлі (зовнішнього вигляду) їх майбутнього мешкання.

При найми, це для сучасного розвитку вітчизняної архітектури дану тенденцію цілковито можна вважати позитивним явищем, враховуючи здобуття міським середовищем візуально прийняттого вигляду, архітектурних композицій у занадто прагматично побудованих об'єктах. У супротив тим, які, заради економії і мінімізації вартості, будувалися до цього. Коли житлові квартали і, навіть, райони більшості міст вщент забудовувались однаковими будинками і, навіть, без натяку на архітектуру, а також, що нині будують, наприклад, у Польщі і деяких інших країнах, по сусідству з Україною. Де, у кращому випадку, намагаються урізноманітнити житлову забудову якісним пофарбуванням її плоских фасадів, а також використанням малих архітектурних форм на подвір'ї, які хоча б трохи пожвавлювали візуальне сприйняття нудного міського середовища.

Зусиллями практикуючих нині архітекторів, які під тиском над жорстких вимог забудовника, примудряються у тісноті ділянок під майбутнє будівництво БЖ, проявляти не аби який креатив і винахідливість. Використовуючи інноваційні фасадні технології, що надають архітектурно-художнє звучання житловим об'єктам. Підкреслюючи їх образність та самобутність акцентним дизайном, суцільним або локально-перфорованим заскленням і рельєфно-кolorистичним оздобленням та використанням різноманітних фасадних систем та інших архітектурно – композиційних знахідок. Для здобуття індивідуального архітектурно-художнього вигляду кожної нової споруди. Створюючи БЖ, що зовні привертає увагу його потенційних споживачів, які знаходяться у пошуку майбутньої квартири (рис.14).

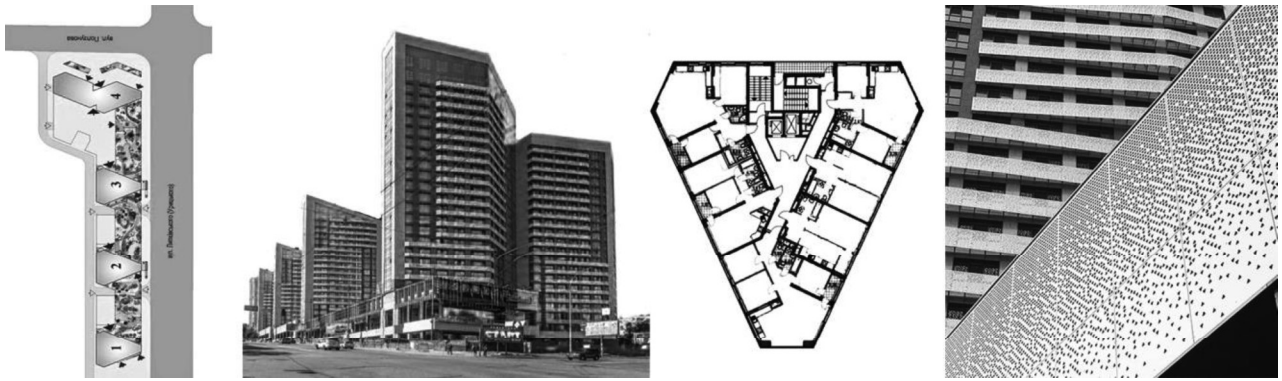


Рис.14. ЖК Квартет по вул. Липківського, Солом'янка. Генплан, загальний вигляд, план поверху, фрагмент фасаду [20, 21].

По трьом попередньо визначеним категоріям, де для кожної з них, забудовник пропонує прийнятне на вигляд житло, яке нівелює соціально-статусності відмінності споживачів різнорівневої успішності. Дещо приховуючи під оболонкою, доволі, якісної архітектури фасадів, певну ущербність менше вартісного житла для другої і третьої споживчих категорій за відсутністю тієї чи іншої соціально-побутової інфраструктури у навколо об'єктному просторі створених об'єктів. Не варто сперечатися з тим, що для будівельного бізнесу, дана поступливість в архітектурі є суто прагматичний засіб психологічного заохочення. Але, з іншого боку, приділення особливої уваги зовнішньому вигляду БЖ можна вважати доволі корисним (рис. 15).



Рис. 15. ЖК «Taryan Towers», вул. Іоанна Павла II (Патріса Лумумби), 12;
ЖК «Manhattan city», просп. Перемоги [20, 21].

Тим більш для столиці, де намагаються експериментувати у найкращих світових традиціях за архітектурним сценарієм композиційно-просторового формування багаторівневого розвинутого БЖ, із соціально-побутовою і екологічно – рекреаційну розвинуту інфраструктуру.

Де, у недалекій перспективі, очікується поява вертикального озеленення фасадів в будівлях, з опорядкованими відкритими терасами, дахами та штучно

створеним загально громадським простором. Під впливом, привнесеного із провідних країн світу, архітектурно–урбаністичного досвіду у вітчизняну сферу творення архітектури. Заради архітектурно-цивілізованої урбанізації міського середовища, навіть, у масовому будівництві та процесах подальшого над ущільнення житлової забудови, при найми, у деяких районах чи кварталах м. Києва.

На разі позитивного сценарію розвитку країни, подолання корупції та зростання купівельної спроможності населення, а також, приведення до тям йогоїстично налаштованого інвестиційно–архітектурного бізнесу. В процесі відродження, наступним кроком якого, буде «реанімація», вже побудованого, БЖ тале якісно, створеного за останні роки, середовища громадського співіснування. Шляхом будівництва багаторівневих осередків суспільно-громадського середовища поряд з «ущербними» об'єктами, або на доступній від них, пішохідній відстані, у наново побудованому БЖ чи інших громадських об'єктах інтегрованого типу. В спорудах із вбудовано-прибудованими структурами соціально–рекреаційного, побутового і транспортно–паркувального призначення, які дозволять компенсувати наяву втрати комфорту неправомірно над ущільненій забудові заради відновлення екології міського середовища.

Література:

1. Яблонська Г.Д. Простір ознак багатоквартирного житла / Г.Д. Яблонська // Сучасні проблеми архітектури та містобудування. Наук.-техн. збірник / Відпов. ред. М. М. Дьомін. – К., КНУБА, 2016.-Вип.45. - С.403-413.
2. ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень». – К.: Держбуд України, 2002 . – 108 с.
3. Яблонская А.Д. Организация высокоплотной городской среды на принципах самоорганизации и аутентичности. Регенерация микросайтов сложившейся жилой застройки / А.Д. Яблонская // Містобудування та територіальне планування. Наук.-техн. збірник / Головн. ред. М.М. Осетрін. – К., КНУБА, 2011.-Вип.42. - С.456-465.
4. Книш В.І., Іщенко І.О. Об'ємна-просторова інтеграція багатоквартирного житла в динаміці формування багатофункціональних об'єктів нерухомості та штучно розвинутого довкілля / В.І. Книш, І.О. Іщенко // Сучасні проблеми архітектури та містобудування. Наук.-техн. збірник / Відпов. ред. М. М. Дьомін. – К., КНУБА, 2016, Вип.44.- С.289-306.
5. Яблонська Г.Д. Життєздатність і різноманітність житла / Г.Д. Яблонська // Сучасні проблеми архітектури та містобудування. Наук.-техн. збірник / Відпов. ред. М. М. Дьомін – К., КНУБА, 2009.-Вип.22. - С.456-463.
6. Книш В.І., Мельник О.М. Про актуальність наукових досліджень, пов'язаних з архітектурно-планувальними рішеннями будинків та помешкань тимчасового проживання / В.І. Книш, О.М. Мельник // Містобудування та територіальне планування. наук.-техн. збірник. / Головн. ред. М.М. Осетрін. – К., КНУБА, 2005. Вип.22. - С.135-138.
7. Гнесь І.П. Проблеми формування фонду орендного житла / І.П. Гнесь // Сучасні проблеми архітектури та містобудування. Наук.-техн. збірник / Відпов. ред. М. М. Дьомін - К.:КНУБА, 2010.-№24. - С.287-299.

8. Кабмін готує закон про правила оренди житла [Електроний ресурс] - Режим доступу: <https://www.ukrinform.ua/rubric-society/2397337-kabmin-gotue-zakon-pro-pravila-orendi-zitla.html> (дата звернення 09.03.2018). - Назва з екрану.
9. Яблонская А.Д. Аутентичность жилого объекта в существующем социально-физическом пространстве города / А.Д. Яблонская // Сучасні проблеми архітектури та містобудування. Наук.-техн. збірник / Відпов. ред. М. М. Дьомін. – К., КНУБА, 2012.-Вип.29. - С.467-480.
10. Ковальчук К.К. Функціонально-часовий підхід у проектуванні громадських будівель / К.К. Ковальчук // Сучасні проблеми архітектури та містобудування: Наук.-техн. збірник / Відпов. ред. М.М. Дьомін.-К.:КНУБА,2013.-Вип.34. - С.129-138.
11. ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення». – К.: Держбуд. Укр, 2005. – 45 с.
12. Гігієнічні вимоги до природного освітлення житла [Електроний ресурс] – Режим доступу: <http://medical-enc.com.ua/trebovaniya-k-estestvennomu-osvescheniyu.htm> (дата звернення 09.03.2018). - Назва з екрану.
13. Яблонська Г.Д. Житлові будинки-квартали / Г.Д. Яблонська // Містобудування та територіальне планування. Наук.-техн. збірник / Головна ред. М.М. Осетрін. – К., КНУБА, 2013. – Вип.50. - С.767-780.
14. Гнесь І.П. Галерейне житло: нові тенденції і перспективи / І.П. Гнесь // «Є» .- 2008. - №8. - с.18-22.
15. Книш В.І. Житлове будівництво в центрі: Надбприбутки збереження екології і комфорт у протиріччі інтересів / В.І. Книш // Сучасні проблеми архітектури та містобудування.- Наук.техн. збірник / Відпов. ред. М. М. Дьомін. -К., КНУБА, 2015.- Вип.40 - С.370-377с.
16. Росковшенко А.Ю. Визначення рівня комфортності багатоквартирного житла в залежності від його поверховості : автореф. дис. ... канд. арх. : 18.00.02 / Росковшенко Анатолій Юрійович; Київ. нац. ун-т буд-ва і архіт. - К., 2010. - 20 с. (Шифр: РА370641)
17. Гнесь І.П. Вплив поверховості житла на здоров'я мешканців / І.П. Гнесь // Архітектура: зб. наук. праць. – Л.: Видавництво Нац. ун-ту «Львівська політехніка», 2013. – №757. – С. 67-69.
18. Яблонська Г.Д. Економічна ефективність і якість містобудівних та архітектурних рішень: навчальний посібник / Г.Д. Яблонська. - К.: КНУБА, 2013.-120 с.:іл.
19. Книш В.І. Архітектурне проектування житла. Нотатки з досвіду архітектора-практика: навчальний посібник / В.І.Книш. - К.:КНУБА; А+С, 2012.-176 с.:іл.
20. ЛУН – новостройки Києва [Електроний ресурс] - Режим доступу: <http://novostroyki.lun.ua/uk/новобудови-києва> (дата звернення 30.01.2018). - Назва з екрану.
21. Где в Киеве жить хорошо? [Електроний ресурс] - Режим доступу: <https://gdevkievezhithoroshho.com> (дата звернення 30.01.2018). - Назва з екрану.

к. арх., доцент Книш В.І.

к. арх., профессор Яблонская А.Д.

СОВРЕМЕННЫЕ ТЕНДЕНЦИИ ПРАКТИКИ СТРОИТЕЛЬСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛЬЯ В УКРАИНЕ

В статье рассматривается современное состояние проектирования и строительства многоквартирного жилья в Украине, в частности г. Киева. Определены негативные и позитивные тенденции архитектурно-

урбанистического развития жилья, как в экономико-правовой, социально-демографической сферах, так и в функционально-планировочном и объектно-пространственном архитектурном проектировании. Доказывается, что взаимное соответствие разноплановых характеристик системы «многоквартирное жилье» определяет степень совершенства, обеспечивает востребованность конкретным потребителем и жизнеспособность ее в будущем.

Ключевые слова: инвестиционно-архитектурные проекты, многоквартирное жилье, негативные и позитивные тенденции развития, сверхплотность жилой застройки, экономико-правовые, социально-демографические, функционально-планировочные, объемно-пространственные признаки.

Candidate of architecture (Ph.d.), Associate Professor Valerii Knysh

Candidate of architecture (Ph.d.), Professor Hanna Yablonska

MODERN TENDENCIES OF DESIGN AND CONSTRUCTION MULTI-APARTMENT HOUSING IN UKRAINE

The article considers the current state of design and construction of multi-apartment housing in Ukraine, in particular in Kiev. The negative and positive tendencies of architectural and urban development of housing are defined, both in the economic-legal, social-demographic spheres, and in functional-planning and object-spatial architectural design. It is proved that mutual matching of various characteristics of the "multi-apartment housing" system determines the degree of perfection, ensures the demand a concrete consumer and its viability in the future.

Key words: investment and architectural projects, multi-apartment housing, negative and positive development trends, over density of residential development, economic and legal, socio-demographic, functional-planning, space-spatial characteristics.