

УДК 728; 725

канд. арх., професор Л.Г.Бачинська,
Київський національний університет будівництва і архітектури,
Заслужений будівельник України В.В.Бачинський,
Голова правління ПТІ “Київоргбуд”

ПРО ПОДАЛЬШІ НАПРЯМКИ ВДОСКОНАЛЕННЯ АРХІТЕКТУРНО-БУДІВЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСУ ЖИТЛА

Розглянуто напрямки формування архітектури сучасного міського багатопверхового житла, роль архітектора у процесі його створення та його вимоги до подальшого розвитку конструктивних систем.

Ключові слова: архітектурно-будівельний комплекс, проектування житлових будинків, багатопверхова житлова забудова, квартира, конструктивні системи.

Сучасне житлове проектування та будівництво, як демонструє огляд новобудов останніх 15-20 років, переживає своєрідну кризу, що виникла через низку причин: головні з них – це зміна джерел фінансування будівництва та способів отримання квартири у порівнянні з радянським періодом; перехід до інших конструктивних систем, методів зведення житлових будинків; стихійне, визначальне ринком регулювання об’ємів житлового будівництва і типів житлових будинків на основі аналізу попиту населення і спроможності конкуруючих між собою фірм і організацій замість державного планування і контролю за діяльністю державних проектних установ і будівельних організацій. Відсутність державного нагляду за процесом житлового будівництва призвела до того, що замісто планового засвоєння міських територій відбувається вибіркова забудова на різних ділянках, у тому числі і в історичному центрі міста, різними за висотою і різнохарактерними за архітектурою, частіше односекційними житловими спорудами, котрі не є частиною оточення, але більш автономні за містобудівною композицією, і тому не можуть претендувати на певну роль у єдиному ансамблі міської забудови.

Відповідно до міського земельного кадастру вартість ділянки забудови набагато дорожче у центрі Києва ніж на периферії у спальних районах; в односекційному будинку ціна на 1 м² загальної площі більша ніж у протяжному через довший периметр доволі дорогих зовнішніх стін; витрати на влаштування та експлуатацію ліфтів бажано розподіляти на більші кількість квартир і площу типового поверху, а сьогодні число квартир на поверсі контролюється лише корисливими міркуваннями зиску реалізатора квартир, а не економії [1]. А

вартість протипожежних заходів у будинках-баштах? А безпека експлуатації на їхніх верхніх поверхах літніх приквартирних приміщень? І т.д. і т.п.

Планування сучасних квартир у багатоповерхових будинках ледве почало відступати від напрацьованого у радянські часи стандарту: не змінився типовий набір приміщень, але збільшилася площа у квартирах, що будуються за рахунок коштів інвесторів - майбутніх мешканців, з'явилися у плануванні пропозиції з об'єднання просторів кухні та вітальні, вітальні та передпокою-холу квартири. Проте ринок квартир став поповнюватися окремими вирішеннями, де реалізатори квартир, бажаючи зекономити, пропонують розміщувати спальні у горищному просторі, де немає інших вікон, ніж зенітні ліхтарі у покритті (ані інсоляції, ані огляду оточення – спілкування з природою...).

Процес комерціалізації житла переклав питання фінансування на плечі покупців, тому ніщо не примушує проектувальника шукати шляхи зменшення собівартості квартири. Інвестор, купуючи квартиру, і не підозрює, що значною мірою оплачує не помешкання, а марнотратство невмілого і не бажаючого економити проектувальника.

Отож, одна з причин кризи – це в умовах комерціалізації житлового будівництва перерозподіл ролей у єдиному планово-проектно-будівельному процесі, за якого державні структури усунулися від планування об'ємів житлового будівництва, його фінансування і контролю його якості, а на передній план вийшли великі та дрібні фірми, котрі діють самостійно і не узгоджено.

Друга причина кризи почала формуватися ще за радянські часи – це *нерозуміння та недооцінка ролі архітектури у єдиному архітектурно-будівельному комплексі житлового будівництва*¹. Корні поверхневого підходу до участі архітектора у створенні будь-якого архітектурного об'єкту містяться у вузькопрофесійному погляді – мовляв конструктор проектує, а будівельник зводить усю матеріальну частину: фундаменти, стіни, дах і т.п., а у чому ж проявляється діяльність архітектора? За загальною думкою усіх фахівців-будівельників, архітектор лише *прикрашає* споруду. Ця точка зору була закріплена усією радянською практикою будівництва, починаючи з середини 1930-х років. Спочатку міцна партійно-державна ідеологічна програма примушувала прикрашати, деталізувати будинки бетоном і пластиком а la “ампір” задля прославлення сили непереможної радянської держави (аж до початку 1950-х років). Потім у процесі виконання державної програми наділення усіх нужденних малими за площею, але односімейними квартирами архітектор поступився своєю головною роллю у створенні єдиного

¹ Тут: Архітектурно-будівельний комплекс – це процес створення будь-якого архітектурного об'єкту, у якому як єдиний відлагоджений організм працюють фахівці різних архітектурних і будівельних професій.

архітектурно-будівельного комплексу житла навіть не конструктору, а технологу через те, що прикрашати не було що (це весь період масового типового житлового будівництва). Під час комерціалізації житлового будівництва у кожній споруді, що проектується різними організаціями, архітектори намагаються заявити про себе, але поки сміливості та минулого досвіду керування процесом не вистачає, діє інерція мислення, тай наявний різнобій зовнішнього вигляду збудованих об'єктів не сприяє зміцненню його ролі.

Чим же насправді займається архітектор? Архітектор виконує соціальне замовлення, вивчаючи й усвідомлюючи суспільні потреби, формує функціональну програму створення, в першу чергу, просторової структури об'єкту та його об'ємної побудови, відповідно до якої намічає програму своїх дій. Враховуючи специфіку дії людини за будь-якою потребою, її параметри під час виконання певних функцій, необхідне для цього обладнання і величину комунікацій (шляхів просування), *архітектор проектує простір* (зовсім не матеріальну річ), визначає його параметри, конфігурацію та у системі просторів утворює ланцюг їхніх логічних зв'язків, що забезпечують чіткість і послідовність їх функціонування у єдиному комплексі споруди, спираючись, крім того, на закони формування композиції просторової організації. У випадку ізоляції внутрішнього простору від зовнішнього середовища й необхідності влаштування покриттів і теплих огорожувальних конструкцій, архітектор працює над формоутворенням споруди з врахуванням композиційної побудови її форми, та діючи “від імені” функції простору, завдає конструктору крок несучих опор, їх місце розташування, їх бажану конфігурацію, форму покриття, наявність або відсутність виступів у перекритті, ригелів тощо. Коли архітектор не виконає свою частину роботи, конструктор *не може визначити доцільність застосування тієї або іншої конструктивної схеми або системи*, навіть враховуючи різноманітні пропозиції ринку будівельної індустрії.

Працюючи разом з конструктором над створенням міцної і тривкої конструктивної “коробки”, архітектор зважає на тектоніку конструкцій (художньо усвідомлену і певним чином естетично виражену “працю” конструкцій), котра сприяє отриманню красивої і виразної форми споруди. Інженеру ця робота під силу лише за умов одержання архітектурної освіти.

Закордонний досвід показує першість архітектора у команді виконавців, його важливу творчу і *відповідальну за якість архітектури і будівництва* роль. Недооцінка участі архітектора у єдиному архітектурно-будівельному комплексі призвела до деформації усієї системи архітектурно-будівельної діяльності та підготовки фахівців в Україні. Так, вища роль будівельних спеціальностей була закріплена у назвах державних органів (Держбуд України,

Міністерство регіонального розвитку та будівництва), першим положенням у назвах навчальних закладів, у відсутності інтеграції архітектурних знань в інженерні науки, архітектурних проектів у програми підготовки на рівні спеціаліста і магістра інженерів –будівельників тощо.

У сучасному проектуванні житла відповідно до розмежування населення за рівнем прибутку, що сталося за часи незалежного існування держави, утворилася класифікація типів житла залежно від стану його комфортності, площі та вартості, у якій Українська будівельна асоціація ще у 2006 році виокремила основні категорії: соціальне, “економ-класу” (нинішня назва “доступне” житло), “бізнес-класу”, “клубні будинки”, “преміум-клас”, “де-люкс” та “елітне” [2].

Елітне, де-люкс, навіть клубне житло формує помешкання особливого статусу, котре зараз знаходиться у стані становлення. Для масового заселення необхідно, попри усе, соціальне житло, котре за сьогоднішнім економічним становищем нашої держави запропоновано сплачувати на 70% силами мешканців (або за останніми пропозиціями лише на 50%), що є абсолютно нереальним при існуючих рівні безробіття, середньої зарплатні та зростання цін на продукти харчування. Доступне житло, котре ДБН визначає за габаритами приміщень та параметрами площі на рівні соціального, - це малокімнатні (одно-двокімнатні) квартири мінімальної площі [3]. Оскільки зараз для визначення вибору типу квартири є не демографічна характеристика родини, як за радянські часи, а рівень її прибутку та купівельна спроможність, то доступне житло – це єдиний тип оселі, який відповідно до купівельної здатності городян може придбати основна маса населення, маючи, як правило, двох платників у родині та узявши кредит на купівлю не менш, як на 20 років [4]. При цьому кількість членів родини може становити до 3-4 осіб, а такі родини загалом складали біля 30% населення Києва у 2009 році [5, 6]. До числа незаможного або малозаможного населення слід також приєднати й інвалідів.

Отож, враховуючи, що усі ці категорії городян проживатимуть у малокімнатних квартирах, перенасичених мешканцями, з великою кількістю спальних місць, треба передбачати в односімейних оселях: а) можливість утворення максимально ймовірних зручностей при мінімумі площі і гранично економічному і раціональному використанні простору; б) можливість варіантного планування, формування простору гнучкого використання і трансформації приміщень, враховувати як додаткову житлову площу літні приквартирні приміщення (балкони, лоджії), які за умов утеплення можуть бути приєднані до квартири [7]. Але усе це можна здійснити лише у квартирах, запроектованих на основі широкого кроку несучих конструкцій зі схемою розташування опор не менше ніж 6,00x7,20 м за умов розміщення пілонів за

контуром чарунки оселі, а за необхідністю влаштування опор у центрі її простору – застосування круглих колон. Це означає, що усілякі *рішення з вузьким кроком поперечних несучих стін* або пілонів з практики проектування для несейсмічних районів і територій з надійними ґрунтами *необхідно вилучити*. Доцільно також шукати нові конструктивні системи, що мають зазначені якості, достатню економічну ефективність та раціональні методи і відносно велику швидкість зведення.

Висококомфортне житло також потребує нових планувальних вирішень квартир (перетікаючих просторів або розкритих з одного простору в інший, ймовірності періодичної повної зміни планування протягом часу проживання, індивідуального планування відповідно до смаків господарів, з різною кількістю спальних приміщень на одній площі, різної конфігурації приміщень та інших особистих вимог до дизайну квартир. Для реалізації цих принципів у плануванні помешкань бажано мати опори на відстані 9,00x6,00, 9,00x7,50, 9,00x9,00 і навіть 9,00x12,00 м і поки на сьогодні закріплене у плані місцеположення сантехнічних комунікацій.

Чи відповідає сучасне будівництво хоча б цим вимогам до формування архітектурного простору? Однозначно, ні! А коли згадати ще і такі вимоги, як різне функціональне використання літніх приквартирних приміщень великої площі, котрі мають стати продовженням оселі назовні, різні способи формування фасадної структури, які, з одного боку, мусять підкоритися внутрішній просторовій організації квартир і будинку, дозволити варіабельність приквартирних просторів, з другого, - відповідати постійно на сучасні (тобто такі, що змінюються з протягом часу) суспільно-державні естетичні програми формотворення споруд. І в цьому випадку пропозиції способів різноманітного вирішення конструктивної “сорочки” відстає від потреб архітектури.

Отож, можна зробити наступні висновки:

Для сучасного будівництва житла характерне наступне:

1. В зв'язку з відсутністю державного фінансування будівництва житла (а потреба в ньому не змінилася) виникла нова форма фінансування за рахунок коштів населення в крупних містах країни. Ця форма стала розповсюджуватися в обласні центри.

2. Виникли нові тенденції в плануванні квартир – потреба у «вільному та варіантному плануванні» у всіх категоріях житла за рівнем комфортності замість незмінного при великопанельному будівництві.

3. З'явилася велика кількість замовлень праці у будівельних фірмах, які не мають необхідної будівельної бази для організації збірного будівництва. Це підштовхнуло на будівництво житлових будинків з монолітного залізобетону в

індивідуальній опалубці, нібито з «великими можливостями» (наприклад, будівництвом квартир у двох і трьох рівнях).

4. Виникла велика кількість приватних проектних фірм та майстерень з обмеженою відповідальністю.

5. Оскільки усі будинки виконуються за індивідуальними проектами і через це панельне домобудування втратило сенс, більшість домобудівних комбінатів закрита.

6. Уся система будівництва житла за рахунок держави розбалансована.

Недоліки у будівництві:

- у декілька разів збільшилася матеріалоемність споруд;
- почали використовувати нові конструкційні та утеплювальні матеріали, що не пройшли державний контроль;
- на будівельних майданчиках з'явилася велика кількість будівельників, в основному низької кваліфікації.

Недоліки у проектуванні:

- бажана якість планування квартир не була досягнута через те, що проектування ведеться фахівцями, які не є професіоналами в галузі житла;
- з'явилася хаотична забудова масивів без врахування соціальних потреб населення в обслуговуванні, транспорті тощо;
- непоодинокі випадки орієнтації квартир без мінімально необхідної інсоляції.

Відбулося швидке розшарування суспільства. Виникає потреба в нових типах квартир з можливістю періодичного перепланування через моральне старіння його, в зв'язку з чим будівництво житла набуває функції такого, що постійно змінюється, тобто реконструкції. Усі конструктивні системи, що використовуються, не можуть бути використані під час реконструкції.

Проектування кожного будинку в індивідуальному варіанті не забезпечується необхідною кількістю проектувальників і відповідно його якістю. І, як наслідок, відбувається подорожчання у декілька разів будівництва і падає якість робіт.

Новонароджена школа каркасного монолітного домобудування в Україні остаточно ще не сформувалася, але цей напрямок домобудування має низку недоліків:

- 1) в плануванні орієнтація на вузький крок розташування опор, а не на широкий;
- 2) зберігається жорстка сітка опор, котра часто не відповідає пластиці фасаду;
- 3) замість колон для більшої жорсткості використовують пілони, які унеможливають варіантність планування квартир;

- 4) швидкість будівництва уповільнена в порівнянні з великопанельним;
- 5) якість будівництва через виконання робіт не професіоналами низька.

Школа великопанельного домобудування знищена, хоча недоліки його можна було б подолати такими заходами:

- 1) перейти на широкий крок поперечних несучих стін для варіантності планування квартир;
- 2) використовувати поздовжньо-поперечну схему устрою несучих стін, більшої жорсткості просторово-конструктивної «коробки» і варіантності планування;
- 3) також для вирішення питань пластики фасаду використовувати технологічну лінію для панелей зовнішніх стін, яка б забезпечувала пластику зовнішньої поверхні стіни;
- 4) крім секційного, застосовувати інші типи житлових будинків;
- 5) розвивати у подальшому блочний метод типового проектування з врахуванням блок-секцій та інших типів житлових блоків за структурою.

Отже, необхідно паралельно з монолітним домобудуванням відроджувати великопанельне й інші типи індустріального домобудування, які є достатньо ефективними і дешевими, конче потрібні малозабезпеченим верствам населення, але за умов вдосконалення їх конструктивних систем та технології зведення.

Існуючий стан будівництва житла, забудови міст потребує термінової координації з боку держави за допомогою створення єдиного державного наукового центру планування, створення і опрацювання нормативів, влаштування системи підвищення кваліфікації фахівців-проектувальників, а також державного контролю за діяльністю приватних проектних та будівельних фірм; науково-дослідні інститути, що працюють над вдосконаленням конструктивних систем та методів будівництва обов'язково мусять мати у штаті наукові архітектурні групи для орієнтації у перспективах розвитку конструкцій і узгодженості дій між архітекторами і будівельниками.

Література

1. Бачинська Л.Г. Про сучасне багатоповерхове будівництво житла./ Збірник наукових праць: Сучасні проблеми архітектури і містобудування. – Вип.11-12. – Київ: КНУБА, 2003. – С.217-222.
2. <http://u-b-a.com.ua/ua/class> (офіційний сайт Української будівельної асоціації).
3. ДБН. В.2.2.- Житлові будинки. – Київ: Укрархінформ, 2005.

4. Бачинська Л.Г., Стогній А.В. Про вплив соціально-демографічної структури і купівельної спроможності міського населення України на номенклатуру і планування сучасного житла./ Збірник наукових праць: Сучасні проблеми архітектури і містобудування. – Вип.21. – Київ: КНУБА, 2009. – С.310-328.
5. <http://www.ukr.stat.gov.ua/> (офіційний сайт Держкомстату України).
6. Бачинська Л.Г., Водецька О. Вплив соціально-демографічної структури населення та оцінки умов проживання на прогноз напрямків формування житлового фонду./ Збірник наукових праць: Сучасні проблеми архітектури і містобудування. – Вип.21. – Київ: КНУБА, 2009. – С.310-328.
7. Бачинская Л.Г. Возможна ли вариантная планировка квартир в современном многоэтажном жилом фонде? / Збірник наукових праць: Перспективні напрямки проектування житлових та громадських будівель. Спеціальний випуск. – Київ: КиївЗНДШЕП, 2004. – С.26-29.

Аннотация

Рассмотрены направления формирования архитектуры современного городского многоэтажного жилища, роль архитектора в процессе его создания и его требования к дальнейшему развитию конструктивных систем.

Ключевые слова: архитектурно-строительный комплекс, проектирование жилых зданий, многоэтажная жилая застройка, квартира, конструктивные системы.

The summary

The directions of formation of architecture of modern urban multi-storey dwelling, role of the architect are considered during its creation and his requirement to the further development of constructive systems.

Key words: an architectural - building complex, designing of inhabited buildings, multi-storey inhabited building, apartment, constructive systems.