

О.Ю. Запорожченко

**МЕТОДИКА ПОЕТАПНОЇ ЗАБУДОВИ ПРИВАТНОЇ МІСЬКОЇ ДІЛЯНКИ**

(за результатами натурно-соціологічного обстеження індивідуальної малоповерхової забудови м. Києва та м. Хуст Закарпатської області)

*Розглянуті теоретичні та прикладні питання формування комплексної поетапної малоповерхової забудови індивідуальної міської ділянки.*

Декретом Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 року "Про приватизацію земельних ділянок" зроблено перший крок у напрямку розвитку ринкової економіки і підвищення ефективності використання міських земельних ресурсів: "На даному етапі приватизації підлягають землі, які надані громадянам для ведення особистого підсобного господарства, будівництва і обслуговування житлового будинку і господарських будівель (присадибні ділянки)".

Оскільки житло і земельне володіння – це приватна власність забудовника, то експлуатуватися вони будуть, як правило, не одним поколінням сімей близьких родичів, що виникнуть з однієї первісної сім'ї [1]; [4].

Вирішення проблеми врахування і задоволення поточних і назриваючих потреб сім'ї, яка поступово розвивається і буде використовувати індивідуальну ділянку під малоповерхову міську забудову на протязі тривалого часу, та відображення її в архітектурних проектах є основним на даному етапі розвитку міського малоповерхового індивідуального житла [2]; [3].

Щоб виявити зміни, які відбуваються з первісною житловою забудовою індивідуальної міської ділянки, що спочатку задовольняла потреби нуклеарної сім'ї (мати, батько, діти), а з часом зазнала значних перебудов в залежності від зміни соціально-демографічної структури родини, було проведене натурно-соціологічне обстеження малоповерхової індивідуальної житлової забудови з різними строками експлуатації м. Києва і м. Хуст Закарпатської області [6].

Метою цього дослідження була розробка науково обґрунтованих рекомендацій по вдосконаленню об'ємно-планувальних рішень міського індивідуального малоповерхового житла з урахуванням нових соціально-економічних і функціональних вимог, обумовлених розвитком житлової забудови на індивідуальній ділянці з плином часу в залежності від зміни соціально-демографічної структури сім'ї власників. Натурно-соціологічні обстеження виконувалися влітку 1996 і 1997 року за спеціально розробленою анкетною.

Завдяки проведеному натурно-соціологічному обстеженню були виявлені основні вимоги власників щодо функціонально-планувального і об'ємно-просторового рішення житлової забудови індивідуальної міської ділянки, а також зафіксовані зміни, які відбулися у комплексній забудові приватної ділянки на протязі тривалого часу експлуатації, на кожному етапі розвитку, відповідно до зміни соціально-демографічної структури сім'ї власника.

Це дало змогу:

- визначити конкретні особливості функціонально-планувальних рішень забудови приватної ділянки, необхідні для сімей на певних етапах їх розвитку;
- виявити потрібні планувальні зміни індивідуального житла з урахуванням специфіки функціонально-побутових процесів, що проходять в ньому на різних етапах розвитку забудови індивідуальної ділянки;

– встановити прийоми архітектурного проектування, які дозволяють гармонійний поетапний розвиток комплексної забудови міської ділянки і довгострокове раціональне використання житлового та присадибного простору.

Обстеженням було охоплено 28 адрес, опитано близько 150 мешканців. Слід відзначити, що на одній ізольованій ділянці розташовувалися від одного до чотирьох житлових будинків (тобто ізольованих або частково ізольованих житлових блоків) для сімей близьких родичів, які виникли з часом з первісної (в більшості випадків нуклеарної) сім'ї.

Завдяки проведеному дослідженню було виявлено, що при терміні експлуатації індивідуального житла понад 20 років у 100% випадків всі родинні сім'ї розселяються в окремих житлових блоках, але з можливістю організації зв'язку між ними, тобто близько-нарізно, щоб вести спільно-ізольоване проживання.

Поетапний розвиток міського житла на індивідуальній ділянці паралельно з динамікою сімейної структури полягає в наступному.

На першому етапі відбувається будівництво малоповерхового міського первинного житлового блоку на індивідуальній ділянці, що задовольняє потреби нуклеарної сім'ї, яка вже має або збирається мати дітей, тобто житло для трьох-п'яти членів сім'ї. Тривалість етапу становить 5–7 років.

При виборі проектного рішення первісної забудови ділянки приватний власник враховує свої фінансові можливості, динаміку розвитку своєї родини, розташування і розміри ділянки, культурні переваги тощо.

Таким чином, первинний житловий блок має мінімальний набір приміщень для задоволення всіх життєво важливих потреб молоді сім'ї; різну конфігурацію; може розміщуватися як в одному, так і в декількох рівнях; бути з цокольним поверхом, майданом, верандою і т.п.

При первісній забудові міської приватної ділянки, в залежності від її розташування, розмірів, бажання власників, можливе ведення членами сімей особистого господарства, яке виконує як економічні, так і соціальні функції. В рамках індивідуальної ділянки забезпечуються і деякі процеси життєдіяльності міської родини власників: її відпочинок, оздоровлення, виховання дітей, заняття спортом, догляд за садом і городом тощо. Для цього у приватній забудові ділянки в умовах міста треба передбачити мінімальний набір господарських будівель, організацію господарського двору, зон відпочинку для членів родини різного віку, спортивних майданчиків тощо. Будівлі на індивідуальній ділянці часто об'єднуються у побутовий і господарський блоки.

Другий етап розвитку сім'ї триває від 8 до 18 років. На протязі цього часу підростають діти, в деяких випадках переїжджають уже старі батьки. Кількісний склад сім'ї становить 4–6 осіб. В цей період також добудовуються різні підсобні приміщення, робочий кабінет, гараж, сауна, бібліотека, спортзал, зимовий сад, приміщення багаточислового призначення, розширюються господарчі приміщення. Для літньої пари або для дорослої дитини може бути виділена окрема частково-ізольована зона (туди входять ізольовані спальні зі своїм санітарним вузлом, гардеробна, комора, можливий окремих вхід тощо), можлива поява блоку приміщень для ведення членами сім'ї приватної підприємницької діяльності. Все це стає можливим завдяки зростанню у цей період матеріального достатку сім'ї.

Третій етап розвитку триває від 18 до 25 років. Кількісний склад родини становить 8–10 осіб.

Третій етап характеризується появою нового житлового блоку для новоствореної молоді сім'ї (або декількох блоків для молодих сімей, в залежності від кількості дітей у родині власників). Це можуть бути як ізольовані, так і частково ізольовані житлові блоки. Кожна родинна сім'я розселяється в окремому житловому блоці, але при цьому знов-таки з можливістю організації зв'язку між ними, тобто близько-нарізно, щоб вести спільно-ізольований спосіб життя.

Нові житлові блоки можуть створюватися як завдяки переплануванню і відокремленню в уже існуючій житловій забудові (наприклад, коли первинний житловий блок був у двох рівнях, власники шляхом перепланування і незначних добудов домагаються створення двох житлових блоків на першому і другому поверхах), так і добудовою окремих житлових блоків, які блокуються з існуючою забудовою. При

цьому для ведення спільно-ізолюваного способу життя можуть використовуватись різні способи блокування. Частина приміщень може залишитися спільною для всіх блоків (це деякі побутові і господарські приміщення, а також приміщення для проведення членами родини спільного відпочинку, спільних сімейних свят, хоббі, занять спортом, приватною підприємницькою діяльністю тощо). Забезпечення членів родини приміщеннями, спільними для всіх житлових блоків (гаражі, майстерні, сауни, спортзали, бібліотеки, кабінети, зимові сади, веранди, тераси тощо) відбивається на зонуванні ділянки. Важливим є також їх зв'язок з довкіллям.

Четвертий етап розвитку триває від 25 до 40 років. Він пов'язаний з виникненням декількох молодих сімей і побудовою для них нових житлових блоків. Число членів родини досягає 10–14 осіб. Йде подальше формування і розвиток міської малоповерхової забудови індивідуальної ділянки, здійснюється можливість об'єднання в одному архітектурному об'єкті, розміщеному на окремій ділянці, що належить одному приватному забудовнику (родині) як однакових за функцією різних частин – житлових блоків (призначених для житла окремих родинних сімей), так і частин з протилежними (за устарілими уявленнями) функціями – малими підприємствами приватної підприємницької діяльності.

В залежності від бажання і соціально-демографічного складу родини забудовників, рівня їх матеріальної забезпеченості та розмірів і розташування індивідуальної ділянки може бути передбачений і п'ятий етап розвитку малоповерхової приватної забудови.

Таким чином, забудова індивідуальної ділянки поетапно складається з окремих житлових блоків для задоволення потреб родинних сімей, блоків побутових і господарських приміщень і блоків приміщень для ведення членами сімей приватної підприємницької діяльності, які блокуються між собою, а також іноді з різними блоками на сусідніх ділянках. При цьому утворюється компактна і економічна забудова з повним благоустроєм, яка на кожному етапі розвитку максимально задовольняє потреби всіх членів великої родини власників і має завершений композиційний та естетичний вигляд.

Характерним прикладом розвитку індивідуальної житлової забудови приватної міської ділянки може слугувати забудова приватної ділянки будинку № 19 по вулиці Чкалова м. Хуст Закарпатської області (див. фото).

Батьківська хата (первинний житловий блок) на ділянці у шість соток була збудована у 1960 році. Вона була розрахована на нуклеарну сім'ю (мати, батько і троє дітей).

Будівництво здійснювалось в два етапи (по мірі зростання матеріальної забезпеченості сім'ї). Спершу побудували: вхід, хол, вітальню, кухню-їдальню і дві спальні, а в 1972 році добудували другий вхід, веранду і ще дві спальні. Слід відзначити, що будівля на приватній ділянці відразу розташувалась з урахуванням наступних етапів розвитку забудови приватної ділянки, які безпосередньо пов'язані з соціально-демографічним розвитком сім'ї у часі.



Фрагмент фасаду будинку № 19 по вул. Чкалова, м. Хуст Закарпатської області

Коли старша дочка вийшла заміж, то молода сім'я почала зводити для себе ізольований житловий блок (у 1984 році) із цокольним поверхом, який мав із первинною забудовою спільний двір для відпочинку і догляду за дітьми, а також спільні господарські приміщення з господарським двором.

В цоколі нової будівлі розташувалися: гараж, підвал, комори, пральня, майстерня, котельня, літня кухня з їдальнею; на житловому поверсі – вхід, тераса, хол, кухня, їдальня-вітальня (характерне для Закарпаття приміщення, де господиня приймає гостей кожен день), вітальня (кімната-зал для проведення офіційних урочистостей, родинних свят), спальня, дитяча, санітарний вузол, ванна, комори.

Будівництво тривало до 1991 року. Паралельно у 1986 році у цьому ж дворі друга дочка із сім'єю почала будувати свій ізольований житловий блок. Будівництво оселі відбувалося в два етапи: спочатку було збудовано житлові приміщення (хол, вітальня, їдальня-вітальня, санітарний вузол, кухня, спальня, котельня), потім, по мірі зростання матеріального добробуту, з'явилися: гараж, пральня, літня кухня, кімната відпочинку, майстерня, комори тощо.

Коли оженився брат (остання дитина в сім'ї), на іншому кінці ділянки, який виходить на сусідню вулицю, з'явився новий житловий блок з високим цокольним поверхом, архітектурно-планувальна структура якого подібна до попереднього житлового блоку, де ще до всього планується добудувати сауну. Цей житловий блок було також зведено у два етапи.

Таким чином, вільного місця на присадибній ділянці майже не залишилося. Але родина має невеличкий город для забезпечення нагальних потреб, навіть тримає домашню худобу та птицю.

Отже, при дотриманні певної методики на кожному етапі розвитку малоповерхова житлова забудова індивідуальної міської ділянки являє собою закінчений архітектурний об'єкт, який може прогнозовано розвиватися за бажанням власника (де забезпечуються раціональне функціональне зонування на кожному етапі і збереження прекрасного сімейного мікроклімату). Будівництво може здійснюватись як кустарним, так і підрядним способом.

Прогнозований поетапний розвиток міського малоповерхового індивідуального житла з первинного житлового блоку є ефективним з економічної точки зору як для мешканців, так і для держави. Початкове будівництво невеличкого житлового блоку (на першому етапі) не потребує великих матеріальних державних витрат і відповідає економічним можливостям молодих сімей. А після накопичення коштів (поліпшення матеріального достатку сім'ї) розвивається і комплексна забудова індивідуальної ділянки (вона забудовується і експлуатується на протязі життя декількох поколінь близьких родичів).

Можливість раціонально організувати міську малоповерхову забудову і прогнозувати її розвиток, відповідність її вимогам та потребам населення сприяє швидкому і економічному вирішенню житлової проблеми в Україні, причому на тривалий термін.

### Список літератури

1. Платонов Г.Д., Муравьев И.Ю., Макаревич С.П. Социально-демографические принципы формирования городского жилища. – М.: Стройиздат, 1975.
2. Карташова К.К. Семья и жилище. – В кн.: Демографические проблемы семьи. – М.: Стройиздат, 1976.
3. Сидоров В. А. Архитектурно-функциональная организация городского малоэтажного жилища // Жилищное строительство, 1988. – № 4. – С. 14–16.
4. Платонов Г.Д. Проектирование планирование жилища на основе демографии // Жилищное строительство. – 1980. – № 9. – С. 24–29.
5. Лаврик Г.И. Качество проектирования жилья. – К.: Будівельник, 1976.
6. Бачинская Л.Г. Квартира в двух уровнях (по результатам обследования малоэтажной застройки) // Жилищное строительство. – 1986. – № 1. – С. 17–18.