

Комплекс автоцентра «Nisan» – це запроєктований за корпоративними вимогами автомагазин продажу автомобілів цієї марки. Його прототипом став автоцентр в Сімферополі (автори Сергєєва Є.В., Криворучко Н.І.) Композиція автоцентру органічно увійшла у загальну композицію усього містобудівного вузла і зв'язалася з архітектурним оточенням на перехресті вул.Кірова і пр.Гагаріна.

Комплекс офісних будівель напроти торгівельно-розважального комплексу є дві 12-поверхові пластини-корпуси, між якими знаходиться кругла споруда з вхідною групою. Інтерес представляє міжповерховий простір на рівні третього поверху з переходами-галереями через проспект. Цей поверх – спільний простір для клерків та пересічних громадян з виставковими залами, кав'ярнями і рекреаціями. Усі ці будівлі зв'язані в єдину композиційну і стилістичну структуру і відображають її єдність.

Модель, представлена архітектурно-містобудівним проектом, показує, як можна ув'язати у єдиний ансамбль велику містобудівну структуру. Вона об'єднує різні об'єкти господарювання і не є закінченою. Ця структура є розгорнутою у часі. Візуально близьке його розташування до історичного центру реалізоване у проекті у розкритті на міські історичні домінанти і з пішохідних трасувань, і з автотранспортних комунікацій, що сприяє цілісному сприйняттю всього міського середовища.

- 1.Бархин М.Г. Город. Структура. Композиция. – М.: Наука, 1986. – 262 с.
- 2.Танге К. Архитектура Японии. – М.: Прогресс, 1975. – 239 с.
- 3.Иконников А.В. Архитектурный ансамбль // Новое в жизни, науке, технике. Вып.3. Сер.: Строительство и архитектура. – М.: Знание, 1979. – 48 с.
- 4.Гутнов А.Э., Глазычев В.Л. Мир архитектуры. – М.: Молодая гвардия, 1990. – 284 с.
- 5.Левчишин В. Футурологічна альтернатива зодчества // 300 лучших. А.С.С. – К.: 2000. – №6. – С.32-41.
- 6.Гайкова Л.В. Крупные многофункциональные общественные центры как объект системного проектирования. – М.: Строительство, 2002. – 218 с.

Отримано 10.11.2009

УДК 711.4

Е.С.БЕЗЛЮБЧЕНКО, канд. техн. наук, Т.А.ЧЕРНОСОВА
Харьковская национальная академия городского хозяйства

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ГРАНИЦ ПРИДОМОВЫХ ТЕРРИТОРИЙ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ЖИЛОГО ФОНДА

На примере жилых районов г.Харькова различного периода застройки показано распределение территории на отдельные участки – придомовые территории каждого

жилого дома; установлены размеры и границы резервных территорий, предложено их дальнейшее использование.

На прикладі жилих районів м.Харкова різних часів забудови показано розподіл території на окремі ділянки – прибудинкові території кожного житлового будинку; визначені розміри і межі резервних територій, запропоновано їх подальше використання.

On example of concrete Kharkov's neighborhoods is shown territory sharing on separate area – a territory each vein building; sizes and borders of territory reserve are installed; further use of them is offered.

Ключевые слова: придомовые территории, нормативная и резервная площадь жилой территории микрорайона, расчетная единица, расчетная площадь придомовой территории.

Изменение социальной политики, формы собственности на жилье предусматривает реформирование жилищно-коммунального хозяйства. В связи с этим на сегодняшний день остро стоят вопросы о выделении из общей территории, которая находится в коммунальной собственности, придомовой территории с последующей их передачей в коллективную собственность жителям многоквартирных жилых домов, а также вопросы их содержания и обслуживания.

Целью наших исследований является порядок определения границ придомовых территорий существующего жилого фонда и предоставление в общее пользование или общую совместную собственность земельных участков свободных от застройки, для улучшения условий эксплуатации и их содержания.

Исходя из вышеизложенного были поставлены следующие задачи:

- распределить указанные территории на отдельные участки, которые находятся в коллективной (частной) собственности;
- установить размеры и границы резервных территорий, которые остаются в государственной (коммунальной) собственности для дальнейшего развития территории и условий использования;
- рассчитать нормативное обеспечение жилой территории элементами благоустройства и сравнить с фактическим;
- предложить пути решения проблем, возникающих при распределении придомовых территорий.

Решение поставленных задач поможет определить юридические, градостроительные, технические и экономические правила, а также планировочный механизм определения земельных участков в существующей и новой многоквартирной застройке на основе утвержденной градостроительной документации в соответствии с действующим законодательством и государственными нормами.

За градостроительную основу принята градостроительная ценность района, планировочные ограничения для использования территории и застройки, определение площади участков для учреждений и предприятий обслуживания на основании нормативных показателей.

Распределение жилой территории микрорайона на земельные участки придомовых территорий отдельных многоквартирных жилых домов обеспечит реализацию прав граждан, которым дом принадлежит по праву общей собственности, на распоряжение, использование и содержание земельных участков придомовых территорий [1-3]. Состав и раздел территории микрорайона (квартала) на отдельные земельные участки придомовой территории определяются необходимостью обеспечения эффективного содержания и эксплуатации жилого дома и придомовых территорий на основании соблюдения установленных строительных, противопожарных и санитарных норм.

При распределении территории квартала (микрорайона) определялась нормативная и резервная площадь жилой территории квартала (микрорайона). Нормативная площадь жилой территории состоит из суммарной площади застройки жилых зданий, проездов и площади земельного участка, свободной от застройки, которая рассчитывается, исходя из нормативных удельных размеров элементов придомовой территории для одной расчетной единицы [4].

Для определения границ придомовых территорий были выбраны жилые территории г.Харькова различные по градостроительной ценности и типу застройки.

1. Жилой квартал в центральной части г.Харькова.

Анализируемый квартал находится в I зоне градостроительной ценности, в центральной части города Харькова, на перекрестке ул.Петровского и Мироносицкой. Этот квартал, как и окружающие его соседние кварталы, имеет довольно плотную застройку, которая представлена зданиями разных годов строительства, различного функционального назначения, с различной этажностью и степенью износа. В основном это здания, в первых этажах которых размещаются объекты и нежилые помещения торгового, культурно-бытового, офисного и другого назначения. Большинство зданий выступают в роли фоновой застройки квартала, имеется ценная историческая застройка, памятники архитектуры. Значительную часть квартала занимают учреждения социально-бытового обслуживания.

На основе проведенного анализа были определены фактические технико-экономические показатели территории, которые сравнивали с нормативами. На территории практически отсутствуют площадки различного назначения, уровень озеленения территории очень низкий.

Общая площадь квартала составляет 5,03 га; численность населения – 1810 человек. Нормативная площадь жилой территории квартала составляет 4,31 га, резервная территория соответственно 0,72 га. Нормативные требования к площади земельного участка встроенных и пристроенных объектов торгового, культурно-бытового, офисного и другого назначения в действующих нормативно-правовых актах не определены, поэтому земельную часть нежилых помещений устанавливают пропорционально к части их общей площади от общей площади жилого дома. Площадь резервных территорий незначительна, поэтому ее недостаточно для дальнейшего использования (новые жилые дома, строительство учреждений соцкультбыта, площадок различного назначения).

Генеральным планом предлагаются следующие реконструктивные мероприятия:

- снос зданий, имеющих высокий процент износа и не представляющих особой ценности, что позволит уменьшить дефицит территории для размещения различных элементов придомовых территорий, повысить уровень благоустройства и озеленения существующих жилых дворов;

- проведение текущего ремонта зданий, износ которых не превышает 40% и реконструкция зданий, износ которых более 41%, изменение их функционального назначения, что позволит обеспечить данный квартал необходимыми учреждениями повседневного обслуживания;

- застройка освободившихся после сноса участков 9-10-этажными жилыми зданиями повышенной комфортности с использованием первых этажей для предприятий торговли и культурно-бытового обслуживания, а также с максимальным использованием подземного пространства для организации парковок, что внесет разнообразие в монотонность существующей застройки и повысит комфортность проживания, частично решит проблему хранения автомобилей.

Изменение функционального назначения и строительство новых зданий и сооружений приводит к отселению жителей квартала. На период реконструкции жители этого района могут по соглашению получить временное жилье, квартиру в новых домах или аналогичные квартиры в других районах города.

Дефицит свободных от застройки площадей не позволяет предусмотреть отдельное размещение хозяйственных площадок и площадок для хранения автомобилей жителей и собственников помещений общего пользования с соблюдением всех нормативных требований, что отражается на комфортности проживания и отдыха, возникают конфликтные ситуации между собственниками зданий. В связи с тем, что

все входы в учреждения общественного пользования расположены со стороны улиц, то нет необходимости выделять придомовую территорию для них со стороны двора. Исключением этого могут быть только хозяйственные площадки и площадки кратковременного хранения автомобилей. Поэтому необходимо определять объем и форму компенсаций собственниками помещений общего пользования жителям за неудобства, возникающие при пользовании элементами благоустройства. Денежные компенсации могут быть использованы для текущего ремонта дорожного покрытия проездов и тротуаров; ремонта крыш, инженерных сетей, территорий общего пользования.

Все перечисленные реконструктивные мероприятия смогут повысить уровень комфортности проживания, отдыха и работы в границах территории, которая проектируется.

2. Микрорайон восточной части г.Харькова.

Рассматриваемый район расположен в восточной части города и ограничен: с севера – пр. Героев Сталинграда, с запада – пр. 50-летия СССР, с юга – ул. Ньютона, с востока – местным проездом. Общая площадь территории составляет 40,7 га. Население микрорайона составляет 14800 жителей. Застройка представлена 5- и 9-этажными зданиями, период строительства – 60-70-е годы прошлого столетия. Это в основном протяженные секционные здания, которые придадут застройке довольно однообразный вид.

При распределении придомовых территорий микрорайона определяем нормативную и резервную площади жилой территории микрорайона. Таким образом, нормативная площадь жилой территории составляет 23,4 га, резервная территория микрорайона – 12,3 га.

На основании проведенного анализа территории генеральным планом предлагается три этапа реконструкции микрорайона.

Первый этап реконструкции предусматривает часть резервной территории использовать под строительство необходимых объектов соцкультбыта, расширение территории школы с пристройкой здания, строительство двух детских садов, уплотнение застройки двумя 9-этажными, двумя 10-этажными и тремя 16-этажными зданиями. Строительство новых зданий не нарушит инсоляционный режим территории, позволит использовать резервную территорию, не изменяя ее функциональное назначение, а также украсит и внесет разнообразие в монотонность существующей застройки.

На втором этапе (учитывая большую площадь резервной территории вдоль пр. 50-летия СССР и в жилых группах, однообразность застройки протяженными 5-этажными секционными зданиями, открытость дворовых пространств со стороны магистрали) генеральным

планом предлагается осуществить снос морально и физически устаревших зданий. Запланировать строительство на этой территории современных 9- и 16-этажных зданий повышенной комфортности. Первые этажи новых зданий заняты объектами соцкультбыта, подземное пространство используется под паркинг для автомобилей.

На третьем этапе реконструкции предлагается повысить этажность большей части существующих жилых зданий, что обуславливается размером резервной территории и режимом инсоляции.

В результате реконструкции полностью используется резервная территория, повысится плотность застройки и численность населения, при этом размер придомовой территории составит приблизительно 12 м²/чел., что позволит разместить все необходимые элементы придомовой территории и при этом снизить затраты на содержание зданий и придомовых территорий для населения. Поэтапная реконструкция микрорайона позволит осуществить снос устаревшего жилого фонда, при этом предусматривается поэтапное отселение жителей в новые жилые здания за счет застройщика.

Результаты проведенных натурных исследований подтвердили сложность решения проблемы определения и закрепления границ придомовых территорий в условиях высокой плотности застройки центральных районов, где сконцентрированы офисные, торговые, культурно-обслуживающие учреждения. Остро стоит вопрос несоответствия размеров и составляющих придомовых территорий нормативным показателям, который не может быть решен без проведения соответствующих реконструктивных мероприятий, определения форм собственности существующих сооружений, определения форм и системы компенсаций жителям собственниками нежилых помещений.

Практическая ценность работы состоит в формировании предложений для реформирования жилищно-коммунального хозяйства г.Харькова, которые позволят экономически обосновать затраты на содержание зданий и придомовых территорий для населения.

1.Плешкановская А. Межевание жилых территорий: цели и методы // Строительство и реконструкция. – 2001. – №11. – С.30-31.

2.Бондаренко Б. Придомовая территория // <http://www.khpg.org>.

3.Сизинцев С. Что такое придомовая территория? // <http://www.defacto.k> 2.

4.Безлюбченко Е.С., Семенов В.Т., Черноусова Т.А. Выделение, содержание, использование придомовых территорий // Матеріали XXXIII наук.-техн. конф. ХНАМГ. Ч.1. Будівництво, архітектура, екологія. – Харків, 2006. – С.4-5.

Получено 13.10.2009