

3.Иванов В.Г., Чеглоков А.В. Рефлексодиагностика психофизиологических состояний человека: Научно методическое пособие. – Харьков: Основа, 2000. – 50 с.

4.Устройство для определения электрофизиологических характеристик зон кожной поверхности: А.с.1602452 СССР, МКИ А 61 Н 39/00 / Андреев Е.А., Заболотский Я.В., Пономарев С.Ю. – Б.И. №40 – 1990. – 2 с.

5.Martinsen O.G., Grimnes S., Karlsen J., Electrical methods for skin moisture assessment, *Skin Pharmacol.*, 8(5), 1995. – PP.237-245.

6.Электрический импеданс биологических тканей / Торнуев Ю.В., Хачатрян Р.Г., Хачатрян А.П., Махнев В.П., Осенний А.С. – М.: Изд-во ВЗПИ, 1990. – 155 с.

7.Нетрадиционные методы диагностики и терапии / Самосюк И.З., Лысенко В.П., Лиманский Ю.П., Повжитков А.Н., Бойчук Р.Р., Антонченко В.Я. – К.: Здоровье, 1994. – 240 с.

*Получено 17.11.2004*

---

---

## АРХИТЕКТУРА

---

---

УДК 72.013

ТАРРАД МОХАННАД СУЛАЙМАН

*Харьковская национальная академия городского хозяйства*

### **СОВРЕМЕННЫЕ ПРОБЛЕМЫ ЖИЛИЩА ИОРДАНИИ**

Рассматриваются основные проблемы в жилищной архитектуре Иордании. Изучены факторы, влияющие на формирование муниципального жилища. Дана оценка жилого фонда. Показана роль государства в формировании жилищной программы.

Сегодня на этапе социально-экономического развития Иордании большую актуальность приобретает решение жилищной проблемы. В итоговом документе Конференции Хабитат II, проведенной в Стамбуле в июне 1996 г. по постановлению Генеральной Ассамблеи ООН, отмечается актуальность решения жилищной ситуации в странах-членах этой конференции, одной из которых является Иордания. «Мы, государства-члены Организации Объединенных Наций, утверждаем в качестве своих целей обеспечение надлежащего жилья для всех и достижение устойчивого развития населенных пунктов в урбанизирующемся мире» [1, с.18]. В настоящее время жилой фонд Иордании имеет качественные недостатки. Наблюдается нехватка жилья для широких слоев населения. Большая часть существующего городского жилья находится в неудовлетворительном состоянии, что является результатом экономических и технических трудностей и молодости государственного строя. Спрос на дешевое жилье, помимо естественных причин, связанных с ростом числа населения, старением части жилого фонда и повышением уровня жизни граждан, усиливается и внешними причи-

нами. Политическая нестабильность региона, частые войны и появляющиеся время от времени зоны социального напряжения вызвали большой поток иммиграции в более стабильные страны, одной из которых является Иордания. Например, в результате последней войны в Персидском заливе в 1991 г. в страну вернулось свыше полумиллиона человек, в основном семей со средним достатком. В этой связи значительно повысился спрос на жилье.

Жилой фонд страны развивается стихийно, что создает немало градостроительных проблем. В стране отсутствует эффективная долгосрочная жилищная программа. Существующие в современной практике меры и нормы лишь в небольшой степени оказывают влияние на ситуацию и не могут прогнозировать состояние жилого фонда. Не существует механизмов градостроительного воздействия на такие глобальные, в масштабах страны, процессы как стремительный рост числа городского населения (по данным 1999 г. 78% из общего числа населения страны живет в городах). В столичном городе Амман и его окрестностях, по данным 1999 г., живет 1680 тыс. человек, что составляет 38,8% населения страны, а во втором по величине городе Зарка – 680 тысяч (т.е. 15% населения страны). Наряду с потребностями строительства новых жилых единиц (около 18000 ежегодно), оказалось необходимым улучшение качества существующего жилого фонда. Лишь 30% городских семей страны со средним достатком имеют жилище с плотностью проживания до двух человек в комнате, основная часть этих семей живет по три, четыре и более человек в одной комнате. Отсутствие централизованной системы отопления, кондиционирования, горячего водоснабжения, водоотведения характерно для большинства жилых единиц этих семей.

Настоящая работа выполнена в соответствии с государственными программами архитектурно-градостроительного совершенствования жилой среды Иордании. Выбранное направление исследования связано с приоритетной тематикой научных разработок кафедры «Архитектурного и ландшафтного проектирования» Харьковской национальной академии городского хозяйства.

В настоящей статье проанализированы исследования ряда арабских и зарубежных работ в области жилищного проектирования Аббу-да Н.Дургума [2], Аль-Хилли Ибрагима [3], Б.Махмуда [4], В.Л.Ворониной [5], Диогу О.Джозефа [6], Г. Липсмайер [7] и др.

Цель статьи – изучить факторы, влияющие на формирование государственной жилищной политики Иордании.

В начале 70-х годов в Иордании в соответствии с государственной программой было начато строительство муниципального жилища

квартирного типа для средних слоев населения и государственных служащих. Наряду с достигнутыми успехами, имеются и недостатки. Это касается, прежде всего, прогноза и планирования государственной жилищной политики. В силу ограниченности финансовых средств, доля относительно дешевого жилья в обеспечении городских жителей оказалась незначительной (около 10%). Изучением жилищного вопроса в стране занимается небольшая группа специалистов при университетах и научных центрах. Однако выполненные ими работы не охватывают проблему в целом, а лишь касаются некоторых ее локальных сторон. Была проанализирована типология жилых единиц, демографические и миграционные процессы, социально-экономические особенности населения. До 1966 г. все граждане страны вынуждены были ориентироваться исключительно на собственные средства для обеспечения себя жильем. Эти средства были настолько скромны, что около 50% семей в городе Амман в 60-х годах прошлого века жили в одной комнате [9,10]. Такое же положение было и в остальных городах страны (Зарка, Ирбид, Карак и др.). В то время, по данным переписи населения, ежегодно 37 тыс. молодых людей достигали совершеннолетия и становились потенциальными потребителями жилья. Экономическое положение в стране в то время не позволило начать широкомасштабную программу по обеспечению граждан дешевым муниципальным жильем. В 1966 г. был учрежден государственный Департамент по жилью. Основная его цель состояла в том, чтобы помочь в организации и формировании жилищных программ для семей с низким и средним достатком, например, государственных служащих. Департамент как самостоятельное учреждение со своим внутренним уставом имел право заключать финансовые контракты для жилищных целей, а также быть советником правительства в жилищном вопросе. В задачи Департамента на первое время не входило строительство жилых единиц по причине нехватки средств. Департамент занимался выдачей ссуд на строительство жилья сроком от 11 до 16 лет. Ссуды выдавались под небольшой процент госслужащим, зарплата которых не превышала 50 динаров в месяц [8, с.43]. Кроме того, Департамент разработал варианты планировки жилых единиц, которые выдавались бесплатно желающим вести самостоятельно индивидуальное строительство. Несмотря на участие Департамента в финансировании программ по жилищному строительству, основную долю расходов принимал на себя частный сектор. В 1974 г. был основан Жилищный банк для продолжения политики кредитования населения, учрежденный частным капиталом под гарантией государственных векселей и обязательств. Одной из задач банка является кредитование граждан, в частности среднего класса,

путем предоставления ссуд на строительство жилья сроком до четырех лет с 7% годовых. При этом сумма ежемесячной оплаты не должна превышать 30% зарплаты. Следует отметить, что при таких условиях сумма кредита не превышает девяти тысяч динаров, что является недостаточным для строительства полноценного жилья. Кроме вышеперечисленных, в задачи департамента входило: предоставление государственной земли под строительство жилья; освобождение жилых зданий от пребывания в них государственных организаций, а также использования освобожденного фонда под жильё.

Соответствующими службами департамента были предложены следующие жилищные программы. На период 1970-1973 гг. было предусмотрено строительство 16000 тыс. жилых единиц, стоимостью в 33 млн. динаров. Участие департамента по плану составило 5500 единиц. На период 1973-1980 гг. было предусмотрено строительство многоквартирных и многоэтажных домов с площадью менее 200 тыс. м<sup>2</sup>. Был увеличен размер кредита относительно себестоимости здания до 75%. Инвестиции по жилью на этот период достигли 83 млн. динаров, из которых: 20 млн. динаров департаментом, 53 млн. динаров частном сектором и 10 млн. динаров другими организациями [9]. В настоящее время жилищные условия городских семей остаются неудовлетворительными, требуют качественного и количественного улучшения. Поиск оптимального решения возможен при условии тщательного изучения сложившихся жилищных условий данной категории семей. Для этого, по нашему мнению, необходимо изучить состояние жилого фонда страны, выявить перспективные типы жилых ячеек, предназначенных для проживания малоимущих и средних категорий семей. В прогнозируемых типах жилых ячеек необходимо также учитывать различные потребительские качества предполагаемого широкого социально-демографического состава населения.

Иордания находится на пути своего социально-экономического развития, по которому прошли соседние страны. Развивающаяся страна сталкивается с множеством проблем, одна из которых – развитие и совершенствование рынка жилья. Опираясь на все перечисленные факты, установлено, что нехватка жилья в целом по стране и, в частности, для семей со средним достатком, будет заметна в следующем десятилетии по ряду причин:

- отсутствие возможности перспективного улучшения материального состояния граждан и экономики страны;
- продолжение высокого демографического роста населения: рождаемости, иммиграции;
- смена образа жизни и традиции народа;

- отсутствие полноценной государственной программы по обеспечению граждан жильем;
- стремление инвесторов к строительству дорогого жилья для богатых;
- слаборазвитость материально-технической базы строительного сектора;
- продолжение роста цен на землю, стройматериалы и рабочую силу;
- высокий уровень безработицы, особенно среди представителей семей со средним достатком.

Результаты данных исследований являются важным вкладом в дело изучения жилищной проблемы Иордании. Малоизученной остается проблема экологичности жилой среды, вопрос нормирования общей жилой площади в зависимости от степени достатка семьи и ее численности; вопросы размещения, зонирования и выбора планировочной схемы жилой ячейки.

1. Архитектура и строительство России. – 1996. – № 1-2. – С.12.
2. Аббуд Нумайр Дургом. Формирование жилища для сложных семей в городах Сирии: Дисс...канд. архит. – СПб.: СПбГАСУ, 1994. – 128 с.
3. Аль-Хилли Ибрагим А.С. Джасим. Совершенствование номенклатуры городских жилищ массового строительства в крупных городах Ирака (на примере Багдада): Дисс...канд. архит. – Л.: ЛИСИ, 1991. – 132 с.
4. Бунаира Махмуд. Типологические особенности жилых домов городского типа на примере северного Алжира: Дисс... канд. архит. – СПб.: СПбГАСУ, 1995. – 127 с.
5. Воронина В.Л. Жилищное строительство в условиях жаркого климата. – М.: Стройиздат, 1964.
6. Диогу Огбогу Джозеф. Совершенствование архитектуры массового жилища в городах Южной Нигерии (на примере г.Оверри): Дисс... канд. архит. – ЛИСИ, 1990. – 123 с.
7. Липсмайер Г. Строительство в условиях жаркого климата. – М.: Стройиздат, 1984. –185 с.
8. Аль-Асамех Омар Мохаммад. Архитектурно-планировочная организация жилища для семей со средним достатком в условиях городской среды Иордании: Дисс...канд. архит. – СПб., 1996. – 147 с.
9. El-Gul Ali F. An Evaluation of Housing Development in Jordan Society. – PND, Thees The University of Newcastle, England, 1983. – P.29.
10. Hammodeh A. Housing Vacancies In Jordan. – Dirasat. – №1, Vol. 16, Jordan University, 1989. – P.78.

*Получено 05.11.2004*