

Але також реновація, як і будь-яке поняття має і *негативні сторони* такі як:

- *Вартість*. Як правило реновація історичної будівлі несе за собою великі збитки. У більшості випадків, знесення і спорудження з нуля обійдеться дешевше відновлення.

- *Складність*. Складність полягає в тому, що інженерам, як і архітекторам доведеться підлаштовуватися під існуючу конструкцію, що приносить незручності.

- *Вид*. Кожна історична будівля не схожа на інші. Бувають такі випадки, коли навколо цієї будівлі відбувається перебудова, або ж звичайне будівництво, коли будівля була винесена за межі міста, з часом ця територія стала частиною міста і почала забудовуватися сучасними способами, тоді історична забудова, якщо вона не несе за собою історичної або архітектурної цінності, то знесення його буде більш економічно і естетично вигідний ніж його реновація.

- *Час*. Реновація, за рахунок своєї дорожнечі і технічно складним виконанням, в переважній більшості випадків, буде займати набагато більше часу, ніж споруда зовсім нової будівлі.

СУЧАСНІ ПРИНЦИПИ ОРГАНІЗАЦІЇ ТА ВИМОГИ ДО ЖИТЛА ПІДВИЩЕНОГО РІВНЯ КОМФОРТНОСТІ

Гарькавець М.С.

Науковий керівник – Апатенко Т.М., ст. викладач

Світові тенденції у формуванні житлового середовища свідчать, що використання передових засобів організації житлового середовища є головною умовою розвитку житла ХХІ ст..

Проблемними питаннями у проектуванні житла у сформованій забудові міста є відсутність сучасних моделей житла, орієнтованих на різноманітність споживачів: їхній демографічний склад і рівень доходу; невідповідність чинних проектних норм потребам споживачів житла у центрі міста та умовам проектування. У сучасній ситуації, формування характеристик житлового середовища ґрунтується здебільшого на економічних потребах забудовника, які, у підсумку, матеріалізувалися у соціальній анонімності, безлюдності, уніфікованих житлових будинках, що ігнорують соціально-психологічні, психофізіологічні, візуальні і поведінкові потреби мешканців. Отже, доцільним і актуальним є виведення на перший план якостей житла в забудові міста, заснованих на потребах його споживачів.

Житлові умови – найважливіша складова комплексу характеристик якості життя. Причому, наявність житла, що відповідає потребам

людини (родини), або відсутність необхідного рівня забезпеченості житлом надає можливість або перешкоджає реалізації інших потреб людини. Наприклад, розміщення всього комплексу сучасних побутових пристроїв, меблів, гардероба вимагає досить високої загальної житлової площі житла. Житлові умови впливають на здоров'я людини, можливість одержання освіти, її працездатність. Сучасне житло повинне забезпечувати можливість користуватися автомобілем (наявність гаража або місця для його паркування), реальну доступність послуг установ і об'єктів соціально-побутової інфраструктури, наявність сучасних засобів зв'язку, включаючи Інтернет. Нарешті, гарні житлові умови – неодмінна передумова самореалізації сучасної людини.

На основі критеріїв якості житлового середовища та факторів, що впливають на його формування, аналізу сучасних тенденцій організації житлового середовища

- інтенсивне використання територій будівництва – потрібне максимально ефективне використання наявних просторів – влаштування багатофункціональних зон, використання підземних просторів та, за наявності, верхніх рівнів існуючих споруд;

- компенсаційні заходи відсутності ряду елементів житлового середовища – інтеграцію деяких прибудинкових функцій у об'єм будинку, компенсація частини елементів приватними просторами у окремих квартирах;

- вибір об'ємно-планувальної структури будинку та типів житлових одиниць на основі аналізу ділянки забудови та містобудівної ситуації, у якій вона розташована, – вибір планувальної структури будинку та квартир повинен орієнтуватись на потенційного споживача, орієнтація на якого відбувається в результаті аналізу сучасної ситуації, у якій розташована ділянка (вигідність розташування у структурі міста, наявність озеленення, рекреаційних територій, функціональних елементів забудови – торгових, навчальних, громадських), та можливостей облаштування необхідних елементів житлового простору на ділянці (рекреаційні, господарські, санітарні елементи).

Для того, щоб житло забезпечувало необхідну якість життя людини недостатньо наявності просторого приміщення. Придатність житла для проживання, його якість багато в чому визначаються рівнем його благоустрою.

В останні роки у великих містах значно підвищилася значимість екологічної обстановки. Цінність багатьох комфортних квартир, як місць проживання, розташованих поблизу транспортних магістралей різко знизилася. Підвищилася важливість знаходження поблизу житла паркової зони або лісового масиву. Це безпосередньо відображається і

на вартості житла. Оцінити цей фактор можна, використовуючи показник площі (частки займаної площі в межах міста) зелених насаджень.

Сучасне життя, висуває нові додаткові вимоги як безпосередньо до самого житла так і до житлової забудови в цілому. Так, сучасне житло повинне забезпечувати можливість користуватися автомобілем, що припускає наявність гаража або місця для його стоянки.

СУЧАСНІ ПІДХОДИ ДО ФОРМУВАННЯ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ ВЕЛИКИХ МІСТ

Лісунов В.В.

Науковий керівник – Апатенко Т.М., ст. викладач

Соціально-економічні зміни у державі сприяють появі нових ідей і напрямів у формуванні та розвитку архітектурно-планувальної організації житлової забудови України, вимагають нових підходів до удосконалення житлового середовища, виходячи з реальних можливостей окремих груп жителів сучасних великих міст.

Аналіз вітчизняного досвіду будівництва житлового середовища України, саме як на усьому після радянському просторі, великих та інших міст виявив кілька проблемних аспектів.

Одним із цих аспектів є традиції планування житлової забудови великими просторовими утвореннями – житловими масивами, що не відповідає сучасним вимогам формування житлового середовища. Проектування великих житлових масивів (мікрорайонів, іноді кварталів), які займають велику площу під забудову: 10–60 гектарів, у деяких випадках до 80 гектарів характеризує специфіку формування житлового середовища радянської епохи.

У роки отримання незалежності України стало логічним викликом адаптування містобудівної документації відповідно до нових умов функціонування міст України, а саме корегування нормативних документів. Внаслідок чого було розроблено ДБН 360-92***Містобудування. Планування та забудова міських та сільських поселень*”, який мав багату кількість редакцій та правок, та має своє продовження як документ, який потребує внесення змін сьогодні. Але повноцінного корінного відходу від минулого так і не відбулося., а саме – відмовлення від проектування житлового середовища за принципом «мікрорайонування», незважаючи на такий факт, що сучасні виклики розвитку містобудування вносять свої корективи та зміни у міське середовище. Ці зміни презентовані у сучасному містобудівному середовищі міст України – нове будівництво житлового середовища відбувається невеликими житловими комплексами й являє собою гру-