

*К.В. Спасіченко, магістр архітектури, аспірант
С.Г. Буравченко, професор, кандидат архітектури
(Національний авіаційний університет, Україна)*

Концепція доступного житла з урахуванням місця розташування у великому місті

Висвітлено значущість місця розташування доступного житла. Описано необхідність проєктування житла з приміщеннями громадського обслуговування та місцями прикладання праці у спальних районах великих міст. Проаналізовано недоліки кварталу Прюїтт-Айгоу. Описано вплив якості доступного житла на мешканців будинку та району. Висвітлено сучасну концепцію такого житла, та її переваги для мешканців будинку та району, для економіки та екології в цілому.

Доступне житло являє собою недороге житло з частковим фінансуванням державою. В нашій країні, як і в більшості країн світу існує проблема доступного житла – вона полягає в недостатній кількості, якості та відносно високій ціні такого житла.

Часто, великі міста мають спальні райони які потребують розвитку та переосмислення. В таких районах спостерігається недостатня кількість соціальної інфраструктури та місць прикладання праці. Мешканці районів змушені витратити багато часу та коштів на переміщення до роботи, університетів тощо. Оскільки в містах неякісні мережі громадського транспорту, люди віддають перевагу автомобілям і, як наслідок, заторам, які негативно впливають на екологію та здоров'я мешканців міста. Такі райони могли б врятувати додатково побудовані багатофункціональні комплекси доступного житла з місцями прикладання праці.

Найбільш поширена помилка в концепціях організації доступного житла, це його проєктування монофункціональним і без врахування місця розташування, в районах з нерозвиненою транспортною та соціальною інфраструктурою. В світі трапляються невдалі зразки проєктування житла, які передбачали квартал суто з соціального чи доступного житла, наприклад житловий комплекс Прюїтт-Айгоу (рис.1) [1]. Після закінчення будівництва, заселені мешканці перетворили даний комплекс на криміналізоване гетто, оскільки для проєктування була обрана неправильна концепція, яка призвела до руйнації даного комплексу в подальшому.

Часто доступне житло передбачають в будинках які знаходяться в місцях зі слабкою соціальною інфраструктурою та транспортною мережею. Недостатня кількість місць прикладання праці, дитячих садків, шкіл, лікарень в районі, призводить до того, що мешканці доступного житла, які потребують економічної підтримки, натомість змушені витратити багато ресурсів, щоб доїхати до роботи, школи і т.д. Така концепція житла не покращує якості життя, а отже не задовольняє одну з важливих потреб населення.

Доступне житло недоречно проєктувати, чимось окремим, дешевим, виключно для бідних, таке житло не повинно бути темною плямою на фоні міста. Виходячи з позитивного міжнародного досвіду, доступне житло доцільно проєктувати архітектурно-виразним, з інтеграцією різних класів житла (підвищеного комфорту, соціального та доступного), з місцями прикладання праці, з приміщеннями громадського обслуговування та з енергоєфективними системами, які забезпечують зниження витрат при експлуатації.



Рис. 1. Комплекс Прюїтт –Айгоу. Сент-Луїсі, штат Міссурі, США.

Саме така концепція житла буде задовольняти потреби мешканців будинку та району, та спонукати проєктування інших типів житла багатofункціональними та архітектурно виразними (рис.2). Також така модель житла буде позитивно впливати на соціально-економічний стан району та мешканців.



Рис.2. Авторський проєкт доступного житла з інтеграцією житлових і громадських функцій

Запропонована концепція передбачає детальний аналіз місця розташування житла, тобто врахування навколишніх факторів і місцевих вимог.

Найважливішим критеріями вибору місця розташування доступного житла, є:

- Наближеність до розвиненої транспортної інфраструктури (мається на увазі не розташування будинків в притул, а пішохідна доступність):

- велосипедні доріжки;
- лінії метро;
- трамваї, тролейбуси;
- магістралі;
- транспортно-пересадкові вузли і т.п.

- Розвинена соціальна інфраструктура в районі:

- школи;
- дитячі садки;
- лікарні, аптеки;
- магазини;
- заклади дозвілля і т.п.

Також привабливим містобудівним рішенням в проєкті є наявність в пішій доступності зелених зон та водойм.

Якщо забезпечити мешканців міста розвинуеною соціальною і транспортною інфраструктурою, це сприятиме зменшенню використання автомобілів, скоротяться дистанції до місць прикладання праці та громадського обслуговування, а отже більше людей буде віддавати перевагу пішим прогулянкам, велосипедам і т.п., що буде тільки на користь мешканцям міста. Також така концепція буде позитивно впливати на екологічне становище, оскільки розташування всіх важливих об'єктів в пішій доступності, спонукатиме жителів не користуватися автомобілем, що призведе до зменшення викидів CO₂. Дана концепція передбачає використання енергоефективних систем в будівлях, тобто використання альтернативних джерел енергії, що в подальшому також буде сприяти зменшенню витрат на утримання житла.

Отже, при проєктуванні доступного житла з самого початку слід обрати соціально і економічно обґрунтовану концепцію та стратегію розвитку. Стратегія розвитку доступного житла в місті, районі, територіальній громаді або регіоні передбачає економічно обґрунтовані об'єми моделювання сценаріїв розвитку, проєктування, та реалізації доступного житла, аби задовольнити потреби суспільства. При розробленні стратегії доречно продумувати розміщення такого житла, та моделювання в системі розселення. В основі такої концепції має бути аналіз факторів, які залежать від місця розташування. Результатом врахування містобудівної ситуації буде визначення доцільного функціонального наповнення будинку і типології секцій і квартир.

Список літератури

1. Історія житлового комплексу Прюїтт-Айгоу: провал модернізму чи перемога сегрегації? URL: <https://www.prostranstvo.media/uk/istoriya-zhytlovogo-kompleksu-pruyitt-ajgou-proval-modernizmu-chy-peremoga-segregacziyi/>