

МОДЕЛЬ ВИБОРУ ОПТИМАЛЬНОГО ТИПУ ЗАБУДОВКИ ТЕРИТОРІЇ ПРИМІСЬКОЇ ЗОНИ

Вінницький національний технічний університет

Анотація

У статті описано можливі типи забудови території приміської зони, запропоновано модель вибору оптимального типу забудови території приміської зони згідно з наявними ресурсами, обмеженнями та перевагами інвесторів, а також населення.

Ключові слова: тип забудови, заміська зона, розвиток території.

Abstract

The article describes the possible types of development of the territory of the suburban area, proposed a model for choosing the optimal type of development of the territory of the suburban area according to the available resources, restrictions and preferences of investors, as well as the population.

Keywords: type of development, suburban area, territory development.

Вступ

Особливості формування приміських зон істотно відрізняються залежно від їхньої регіональної приналежності. Це пояснюється різницею природно-кліматичних умов, соціокультурних та демографічних характеристик населення, а також обраною адміністрацією стратегічною лінією розвитку цих територій. Бережне та ефективне освоєння приміських зон – тривалий та складний процес, що вимагає врахування великої кількості різноманітних факторів [1-2]. Важливу роль характері еволюції приміських зон грає вибір раціональної форми забудови їх території [1-2].

Основна частина

Безумовно, ключовий вплив на характер і темп розвитку приміських зон надають розроблені та реалізовані плани стратегічного розвитку цих територій, що визначають їх основне функціональне призначення, містобудівний вигляд, який, у свою чергу, залежить від типу забудови. В даний час застосовуються різні типи житлової забудови, найбільш поширеними з яких є [2-4]:

- периметральна (квартальна) забудова;
- групова забудова;
- сітчаста забудова;
- радіальна забудова;
- точкова забудова;
- килимова забудова;
- котеджна забудова;
- садибна забудова;
- малоповерхова забудова;
- змішана забудова;
- стихійна забудова.

Такі типи забудови, як периметральна, рядкова, групова, сітчаста, радіальна, точкова, килимова, котеджна, садибна, малоповерхова з підвищеною щільністю, змішана, можуть успішно застосовуватися при проектуванні розвитку територій та будівництві житлових будівель. Загальновідомо, що різні типи забудови мають свої особливості, що впливають на можливість і характер їх використання на конкретній ділянці залежно від розташування.

Застосування конкретного типу забудови визначають вихідні параметри (розмір і вид проєктованої території, кількість населення, що розселяється тощо), обмеження (культурно-історичні, існуючі нормативи), а також побажання потенційних жителів (рівень комфортності та собівартості житла, поверховість, тип житлових будівель, екологічність тощо) та інвесторів (прибуток від продажу житла, рентабельність тощо).

Нами було розроблено модель вибору оптимального типу забудови території приміської зони, яка включає такі етапи дослідження параметрів, як:

1. Оцінка розміру території для забудови - аналізується фактична площа проєктованої території. Точні критерії класифікації території за її розмірами можуть змінюватись в залежності від регіональної приналежності, а також від поточної ситуації розвитку передмістя.

2. Визначення поверховості забудови території – приймається рішення про зведення певної кількості поверхів у житлових будинках. У розрахунку враховують усі надземні поверхи, включаючи мансардний та технічний. Цокольний поверх прийнято вважати додатковим поверхом, якщо верх його перекриття перевищує середню планувальну позначку землі не менше, ніж на 2 метри.

В даний час слід відзначити тенденцію зменшення середньої поверховості житлових будівель, що зводяться. Проте таке будівництво має бути економічно обґрунтованим з погляду подальшого утримання транспортної та інженерної інфраструктури. Вважаємо, що у приміській зоні недоцільно будувати будинки вище за дев'ять поверхів. У виняткових випадках допускається будівництво житлових будівель висотою 17 поверхів.

3. Визначення щільності забудови території – обчислюється сумарна поверхова площа забудови наземної частини будівель та споруд у габаритах зовнішніх стін, що припадає на одиницю території. Максимальна щільність забудови не повинна перевищувати існуючі нормативи, що діють на території приміської зони, що проєктується. Крім того, важливо зіставити обсяг нового будівництва житла з його потребою, тобто врахувати чисельність населення, яке необхідно розмістити на заданій ділянці.

4. Визначення рівня собівартості житла – розраховується вартість квадратного метра житла. Оцінка рівня собівартості житла (низький, середній чи високий) виробляється відповідно до середньо ринковими цінами, які у регіоні у певний час.

5. Визначення рівня комфортності житла – проводиться з урахуванням характеристик розташування житлового будинку (розташування щодо центру, транспортна доступність, соціальна інфраструктура, наявність та площа рекреаційних зон); проєктно-технічних характеристик будинку (технологія будівництва, утеплення будинку, оздоблення фасаду, вентиляція, сейсмостійкість); характеристик квартири або житлового будинку (площа житла, висота стель, якість склопакетів, співвідношення площі вікон до площі підлоги, кількість санвузлів, наявність балконів, лоджій, еркерів, стан інженерних комунікацій); характеристик інфраструктури (дворова територія, організація паркування машин, система безпеки, оздоблення місць загального користування, додаткова інфраструктура).

Особливо в сучасних умовах хочеться відзначити важливість проєктування достатньої кількості місць для паркування. Вважаємо, що мінімально допустимим є розрахунок «одна квартира – одне автомобільне місце». При можливості кількість проєктованих машиномісць доцільно збільшити, оскільки індивідуальний автомобільний транспорт у приміській зоні є одним із найбільш зручних способів переміщення населення.

6. Визначення типу житлових будинків - приймається рішення про тип спорудженого житла. У приміській зоні можуть бути збудовані багатоквартирні будинки, індивідуальні, блоковані квартири або житлові будинки.

Висновок

До сучасних цивілізованих типів забудови відносяться периметральна, мала, групова, сітчаста, радіальна, точкова, килимова, котеджна, садибна, малоповерхова з підвищеною щільністю, змішана. Основними характеристиками житлової забудови виступають: щільність, поверховість, рівень собівартості та комфорту, тип житлових будівель, розмір ділянки забудови, особливості організації паркування, екологічність. Розроблена модель вибору оптимального типу забудови території приміської зони дозволяє визначити найбільш переважний варіант згідно з такими параметрами, як розмір проєктованої території, поверховість, щільність забудови, собівартість житла, рівень комфортності, типи житлових будівель, екологічність та економічна ефективність забудови.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Брунко П. Фінансування енергоефективного будівництва // СХІД. Економічні науки. – 2016. – № 1 (141). – С. 5–13.
2. Черенько Л.М. Житлові умови населення України та вибір пріоритетних напрямів житлової політики // Демографія та соціальна економіка. – 2018. – № 1 (32). – С.126–139. – <https://doi.org/10.15407/dse2018.02.126>
3. Реут А.Г. Еволюція житлових умов під впливом соціальних змін // Демографія та соціальна економіка. – 2017. – № 3 (31). – С. 174–185. – <https://doi.org/10.15407/dse2017.03.174>
4. Марченко М.С. Щодо питання імплементації європейських норм забезпечення соціальним житлом у праві України // Збірник наук. праць ХНПУ імені Г.С. Сковороди «Право». – Вип. 27. – 2017. – С. 107–111

Бричанський Артур Олегович – аспірант 1-го курсу, група 192-22а, Факультет будівництва, цивільної та екологічної інженерії, Вінницький національний технічний університет, м. Вінниця, e-mail: artyrbr@gmail.com

Бондар Олександр Васильович – магістр, Факультет будівництва, цивільної та екологічної інженерії, Вінницький національний технічний університет, м. Вінниця, e-mail: bondar.sashko@gmail.com

Бричанський Денис Олегович – студент 1-го курсу магістратури, група БМ-22м, Факультет будівництва, цивільної та екологічної інженерії, Вінницький національний технічний університет, м. Вінниця, e-mail: denysbr21@gmail.com

Науковий керівник: Христич Олександр Володимирович – к.т.н., професор, Факультет будівництва цивільної і екологічної інженерії Вінницького національного технічного університету, м. Вінниця. e-mail: khristych@vntu.edu.ua

Brychanskyy Artur – 1st-year graduate student, group 192-22a, Faculty of Civil Engineering, Civil and Environmental Engineering, Vinnytsia National Technical University, Vinnytsia, artyrbr@gmail.com

Bondar Olexandr – student, Faculty of Civil Engineering, Civil and Environmental Engineering, Vinnytsia National Technical University, Vinnytsya city, e-mail: bondar.sashko@gmail.com

Brychanskyy Denys – 1st year master's student, group БМ-22м, Faculty of Civil Engineering, Civil and Environmental Engineering, Vinnytsia National Technical University, Vinnytsia, denysbr21@gmail.com

Supervisor: Khristych Olexandr – Ph.D., professor, Faculty of Construction, Civil and Environmental Engineering, Vinnytsia National Technical University, Vinnytsia. e-mail: khristych@vntu.edu.ua