



ПОРІВНЯЛЬНИЙ РЕТРОСПЕКТИВНИЙ АНАЛІЗ ЗМІН НОРМАТИВНОЇ БАЗИ РОЗВИТКУ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ

І.І. Ананян

*Донбаська національна академія будівництва і архітектури,
вул. Державіна, 2, г. Макіївка, Україна, 86123.*

E-mail: smagina@sktel.com.ua

Отримана 8 січня 2007; прийнята 24 квітня 2007.

Анотація. У статті розглядаються актуальні питання вдосконалення нормативно-технічної бази розвитку житлової забудови. Актуальність розробки методології і інструментарію оцінки потенціалу житлової забудови обумовлена загостренням суперечностей між можливостями існуючого житлового фонду і різноманітністю потреб різних верств населення в забезпеченні комфорту мешкання в існуючій частині житлового фонду і в нових типах житла з різноманітним рівнем комфорту в умовах ринку. Висвітлюється практика застосування містобудівних нормалей в історичному контексті з окремих питань планування і забудови сельбищних територій. Дається оцінка ефективності чинних нормативів з урахуванням нової соціальної основи суспільства. Містяться пропозиції щодо вдосконалення нормативів, які регулюють забудову і реконструкцію житлових територій, що відповідають цілям соціального розвитку і підвищення комфорту житла, а також сприяють раціональному використанню матеріальних, природних, енергетичних та інших видів ресурсів.

Ключові слова: комфорт житлової забудови, щільність населення, щільність житлового фонду, питомий розмір території мікрорайону, диференціація нормативів.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ РЕТРОСПЕКТИВНИЙ АНАЛІЗ ИЗМЕНЕНИЙ НОРМАТИВНОЙ БАЗЫ РАЗВИТИЯ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

И.И. Ананян

*Донбасская национальная академия строительства и архитектуры,
ул. Державина, 2, г. Макеевка, Украина, 86123.*

E-mail: smagina@sktel.com.ua

Получена 8 января 2007; принята 24 апреля 2007.

Аннотация. В статье рассматриваются актуальные вопросы совершенствования нормативно-технической базы развития жилой застройки. Актуальность разработки методологии и инструментария оценки потенциала жилой застройки обусловлена обострением противоречий между возможностями существующего жилищного фонда и разнообразием потребностей различных слоев населения в обеспечении комфорта проживания в существующей части жилищного фонда и в новых типах жилья с разнообразным уровнем комфорта в условиях рынка. Освещается практика применения градостроительных нормалей в историческом контексте по отдельным вопросам планировки и застройки сельбежных территорий. Дается оценка эффективности действующих нормативов с учетом изменившейся социальной основы общества. Содержатся предложения по совершенствованию нормативов, регулирующих застройку и реконструкцию жилых территорий, отвечающих целям социального развития и повышения комфорта жилища, а также способствующих рациональному использованию материальных, природных, энергетических и других видов ресурсов.

Ключевые слова: комфорт жилой застройки, плотность населения, плотность жилищного фонда, удельный размер территории микрорайона, дифференциация нормативов.

COMPARATIVE RETROSPECTIVE ANALYSIS OF CHANGES OF NORMATIVE BASE OF DEVELOPMENT OF DWELLING BUILDING

I.I. Ananyan

Donbass National Academy of Civil Engineering and Architecture,

Derzhavin Street 2, 86123, Makiyivka, Ukraine.

E-mail: smagina@sktel.com.ua

Reicieved 8 January 2007; accepted 24 April 2007.

Abstract. The actual questions of perfection of normatively-technical base of development of dwelling building are examined in the article. Actuality of development of methodology and tool of estimation of potential of dwelling building is conditioned intensifying of contradictions, between possibilities of existent housing fund and variety of necessities of different layers of population in providing of comfort of residence in existent part of housing fund and in the new types of habitation with the various level of comfort in the conditions of market. The practical worker of application of town-planning normality in a historical context on separate questions of planning and building of housing territories lights up. The estimation of efficiency of operating norms is given taking into account changing social basis of society. The suggestion on perfection of norms, regulative building and reconstruction of dwellings territories, answering the aims of social development and increase of comfort of dwelling is contained, and also coopering the rational use of material, natural, natural, power and other types of resources.

Keywords: comfort of dwelling building, closeness's of population, closeness of housing fund, specific size of territory of microregion, differentiation of norms.

Введение

Актуальность разработки методологии оценки потенциала жилой застройки обусловлена обострением противоречий между возможностями существующего жилищного фонда и разнообразием потребностей различных слоёв населения в обеспечении комфорта проживания в существующей части жилищного фонда и в новых типах жилья с разнообразным уровнем комфорта в условиях рынка. Основная часть - это 88,0% жилищного фонда городов Донецкой области и страны в целом создана за период с 40-х годов по 1990 годы по принципам единого уровня комфортабельности жилых ячеек, минимальной архитектурно-планировочной типологии жилой застройки под среднестатистический тип семьи, с обеспечением заданных условий процессов жизнедеятельности населения. Принцип минимизации норм обеспеченности квадратными метрами общей площади одного жителя, без оценки достоверных параметров потребности в жилье при анонимном характере заселения, сформировали достигнутый уровень комфорта жилой застройки и обеспеченность одного жителя страны 20 квадратными метрами общей площади жилья.

Различия в уровнях комфорта между жилой застройкой, созданной по принципам минимизации, и современной жилой ячейкой, обусловлены, с одной стороны противоречиями между методами государственного регулирования и нормирования и, с другой стороны, естественным стремлением человека к повышению уровня комфорта жилища и комфорта проживания на территории. Однако даже постоянный рост объёмов жилищного строительства в СССР до 1990 года, особенно в 60-годы, не решил жилищную проблему. В настоящее время наблюдается резкий подъём, после продолжительного застоя, строительства жилых зданий без правил и только с квартирами неограниченных размеров и высокой стоимости в условиях уплотнения существующей застройки различных периодов строительства. Кроме того, подход в 2007 году около 15% (690 тыс. чел.) населения области к возрасту создания новых семей, для которых решение жилищного вопроса является первоочередной задачей, еще больше подчеркивает жилищную проблему и неравномерность обеспеченности жильём.

В условиях изменения социальных основ общества, с разработкой в ряде случаев

планов стратегического развития городов, возрастает значение комфорта жилища и условий проживания. Повышается потребность в различных типах застройки не только по этажности и по количеству квадратных метров на человека, но и по уровням комфорта.

Кроме того, обостряются проблемы приведения в соответствие разнообразных уровней потребностей населения действительным возможностям территорий существующей застройки. На одной территории происходит смешение различных функций: проживание, производство, хранение, торговля, развлечение и другие виды деятельности с множеством разнообразных инженерных сетей разной ведомственной принадлежности и особыми требованиями к безопасности и надежности, что приводит к снижению уровня комфорта проживания.

В новых условиях социально-экономического развития общества жилище из объекта управления и распределения стало для населения самым необходимым и одновременно самым дорогим товаром. Для получения объективных знаний и выявления определенных закономерностей необходимы новые методологические подходы, новые средства исследований.

Необходимость приведения в соответствие существующего жилищного фонда реальным возможностям и потребностям различных слоев населения, требованиям рынка по параметрам комфорта и доступности жилья малоимущим слоям населения требует адекватных средств оценки и методов решения данных противоречий, сформулировать которые возможно только на основе анализа исторического развития жилой застройки и ее нормативной базы.

Целью данной работы является сравнительный ретроспективный анализ изменений нормативной базы жилой застройки для выявления внутренних территориальных резервов сложившейся застройки.

Состояние вопроса

За последние 100 лет трижды происходили изменения основ владения жилищем: до революции 1917 года жилище было частным и арендованным, в течение 1918 года проведена экспроприация, монополизация государством

жилья и проведено его перераспределение между миллионами семей рабочих. Этим переселением положено начало планомерного решения жилищного вопроса населения методом распределения жилищ. И в дальнейшем, до 1991 г., осуществлялось строительство государственного жилища и его распределение по действующим нормативам. После 1991 года гражданам Украины предоставлено право приватизации - передача государством квартирного фонда в собственность граждан Украины, а также возможность приобретения за личные средства любого типа жилища, независимо от нормативов.

За рубежом внимание к проблемам разработки критериев оценки при анализе социальных процессов развития городов с позиций оценки качества управления территорией возникло в начале XX века, затем в 20-е годы и вновь обострилось с 70-х годов прошлого века. В большинстве работ западных учёных прослеживается тенденция рассмотрения территорий города как неких конкурентных продуктов, обладающих определёнными недостатками или преимуществами, которые требуют соответствующей объективной оценки (Д. Хьюз, М. Флах, Г. Мицберг, Б. Альстренд, Г. Куин, Д. Лемпел, Дж. Форрестер). Формируемые данные на базе первичной статистической информации о состоянии изучаемой предметной области направлены на выявление определенных рейтинговых показателей и присвоение некой социальной оценки. Исследования наших учёных по разработке планов стратегического развития городов направлены на дальнейшее углубление социальных моделей, развитие принципов социологических методов оценки и моделирования динамики развития городов (Е.Г. Анимича, В.С. Бочко, Г.Ю. Ветров, Д.В. Визгалов, О.И. Генисарецкий, В.Л. Глазычев, А.А. Шанин, Н.И. Шевырова).

С середины 20-х годов закладывается осмысление и поиск решений жилищных условий для пролетариата, начало исследований и поиска рационального расселения масс трудящихся, строительства новых городов, осмысления глубины проблем массового жилищного строительства для новых социальных условий. Первые исследования культуры жилища в социалистический период, проводимые К.Н. Афанасьевым, В.Н. Владимировым, М.Я. Гинзбургом и

др., были направлены на создание нового социального типа жилища с развивающимися элементами обобществлённого быта на основе удешевления строительства, технической реконструкции и решения вопросов типизации и стандартизации в жилище.

Именно в 20-е годы впервые были поставлены вопросы сетевого обслуживания и осознано значение районной планировки. Опытное строительство жилых комплексов с развитой системой социального обслуживания, с квартирами для различных типов семей закладывало разнообразные уровни комфорта как самих квартир, так и жилых образований. Вводится градостроительное нормирование жилой застройки. Застройка населенных мест проектируется по кварталам. Для периферийных частей города и небольших поселков применяется бесквартальная система – отдельными группами жилых и общественных зданий с въездами с улицы. При этом указывается, что правильное решение застройки квартала может быть обеспечено лишь в том случае, если продуманы вопросы общей композиции и организация жизни населения целой группы кварталов, располагаемой между магистралями и называемой жилым микрорайоном. Микрорайон как в организационном отношении, так и в архитектурном должен рассматриваться как единый жилой комплекс, практическое осуществление которого возможно лишь в условиях социалистического города. Протяженность стороны квартала не должна превышать 400 - 500 м, а при сгораемых домах - 250 - 300 м. При этом площадь кварталов принимается от 3 до 6 га, а в больших городах (по классификации того периода - V класса с населением от 100 тыс. до 300 тыс. жителей и VI класса – свыше 300 тыс. жителей) - более 6 га.

Начиная с 1929 года, осуществляется нормирование плотности населения, удельных размеров территории квартала (микрорайона) на 1 человека и плотности жилого фонда в зависимости от строительной зоны. Плотность жилого фонда (нетто) при 2-этажной застройке при существовавших санитарных нормах заселения 7 кв. м на одного человека составляла 285 чел./га. Плотность при 4-этажной застройке не менее 571 жителя на 1 га.

В послевоенный период (с 1946 до конца 50 – х годов) основной структурной единицей жилого района являлась группа кварталов, площадью от 5 до 8 га, расположенных на территории, ограниченной общегородскими улицами. При расчёте плотности учитывалась только жилая территория квартала, за исключением участков яслей, детских садов, размещаемых на территориях кварталов. Плотность жилого фонда (нетто) при 4-этажной застройке не должна быть ниже 3300 кв. м/га или 467 чел. на га при норме жилой площади 9 кв. м на человека (СН 41 - 58. М., 1959).

Известно, что принцип проектирования жилища в органической связи с учреждениями обслуживания был теоретически и практически признан и положен в основу проектирования городов с первых лет становления советского градостроительства и не подвергался какому-либо пересмотру.

Структура жилых районов и микрорайонов определялась рядом факторов: величиной города, размещением в структуре города, взаимосвязью застройки с окружающей средой, общественными центрами, местами приложения труда, транспортными магистралями, а в крупнейших городах – со станциями метро. Только учитывая весь комплекс факторов, можно определять территорию жилых районов и микрорайонов, число их населения, плотность застройки, состав и рациональное размещение учреждений обслуживания. Основным структурным элементом селитебной территории следует принимать микрорайон, ограниченный магистральными и жилыми улицами. Численность населения микрорайонов в зависимости от величины города колеблется в пределах от 4 тыс. чел.. В малых городах и поселках до 20 тыс. чел. – в крупных и крупнейших (СНиПы II-60-75, II-60-75*, II-60-75**). При этом жестко нормируются нижние пределы плотности жилищного фонда и этажность застройки.

Практика выявила, что показатели жилой застройки не должны быть однозначными, а жилой район и микрорайон нельзя считать единственно возможными структурными единицами селитебной территории в условиях всех населенных мест и при реконструкции сложившейся застройки.

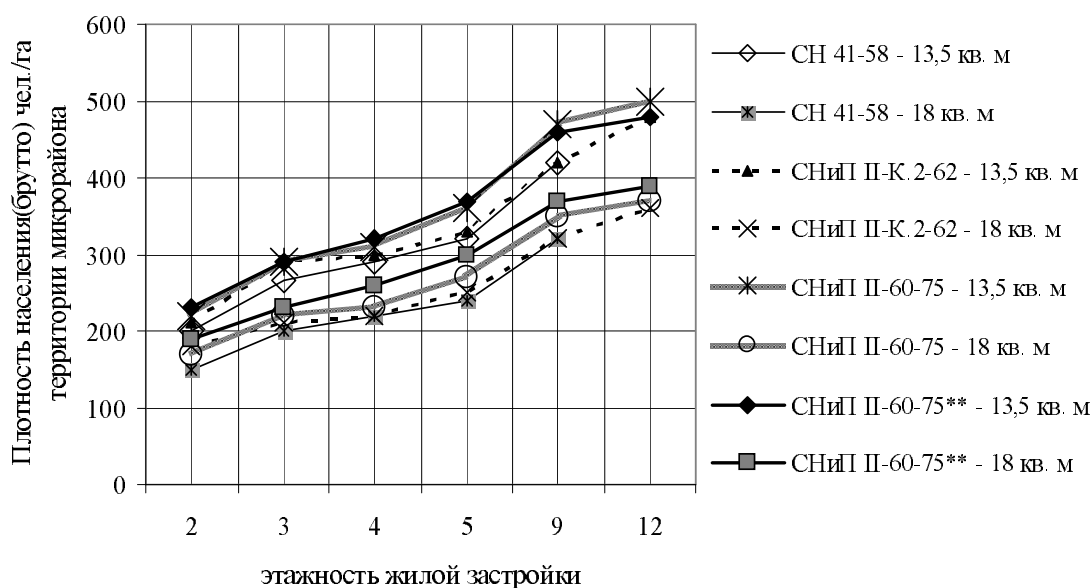


Рис. 1. Зависимость плотности населения от жилищной обеспеченности.

Принципы повышения плотности и этажности зданий, когда плотность не может быть ниже нормируемой, являлись основой градостроительной политики периода массового жилищного строительства прошлого века и продолжают оставаться в современный период времени (табл. 1, рис. 1).

Увеличение плотности жилой застройки, уменьшение норм участков отдельных объектов не могут компенсировать недостатки общей структуры населенного места.

Это приводит к реальному снижению уровня комфорта проживания населения в условиях постоянного уплотнения существующей застройки и повышению нагрузки на устаревшие сети. Необходимы такие принципы формирования жилой застройки как методические подходы, методы исследований и точные критерии оценки, которые обеспечат удовлетворение финансовых возможностей, культурных, социально-экономических и демографических особенностей развития населения с повышением общей культуры жилища и комфорта проживания.

Кроме того, в настоящее время, несмотря на широкое распространение, особенно в условиях реконструкции, встроенных и пристроенных к жилым домам учреждений обслуживания, их расположение не регулируется какими-либо

обязательными градостроительными требованиями, в связи с чем, в практике проектирования и строительства, можно выявить много нерациональных решений. Концепция рациональности, формирования многофункциональных центров и объектов, кооперирования и укрупнения учреждений является одним из актуальных требований к повышению эффективности строительства и функционирования систем общественного обслуживания и городских центров.

Существующая система нормирования недостаточно отражает прогрессивный опыт и достижения научно-технического прогресса. Нормирование является либо чрезмерным, регламентируя те аспекты, которые в современных условиях не могут быть реализованы (например, радиусы обслуживания детских дошкольных и школьных учреждений, объектов культурно-бытового обслуживания местного уровня, а также их объём, который реально должен зависеть от конкретных социальных условий определенной территории; несогласованность показателей плотности фондов и населения; инсоляционные режимы и коэффициенты плотности застройки, особенно учитывая высокую стоимость городских земель в центральной части города и т. п.);

Таблица 1. Ретроспективный обзор основных нормируемых параметров застройки микрорайона.¹

Нормируемые параметры микрорайона при застройке жилыми зданиями с количеством этажей	Нормативная документация						
	ПиН 1929 [1,2]	СН 41-58 [3,4]	СНиП П-К.2-62 [5,6]	СНиП П-60-75 СНиП П-60-75* [7,8]	СНиП П-60-75** [9]	СНиП 2.07.01-89 [10]	ДБН 360-92** [11]
1. Плотность (брутто) населения, чел./га территории микрорайона²							
2 этажа	285	200/150	210/180	220/170	230/190	180-220 ⁴	180-450 ⁵
3 этажа	428	267/200	290/210	290/220	290/230		
4 этажа	571	290/220	300/220	310/230	320/260	330-370	
5 этажей		320/240	330/250	360/270	370/300		
9 этажей и более		420/320	420/320	470/350	460/370	400- 440	
12 этажей и более			480/360	500/370	480/390		
2. Удельные размеры территории микрорайона в м²/чел.³							
2 этажа	50	51/67/86	48/57/71	45	40/41	56	41,0
3 этажа	30	38/52/63	35/48/61	34,5	31,4/33	50	33
4 этажа	25	35/47/58	33/45/58	32,2	28/29,4	45	29,4
5 этажей		32/42/53	30/40/52	28,1	24,6/25,4	30	25,4
9 этажей и более		24/32/40	24/31/40	21,5	19,6/20,4	24	20,4
12 этажей и более			21/28/33	20,2	17,8/19,6	23	19,6
3. Плотность (брутто) жилого фонда в м²/га территории микрорайона							
2 этажа	2400	2700	2800	3000	3350	3300	
3 этажа	3900	3600	3900	3900	4200	3600	
4 этажа	6000	3900	4100	4200	4700	4000	
5 этажей		4300	4500	4800	5400	6000	
9 этажей и более		5700	6400	6300	6700	7600	
12 этажей и более				6700	7000	8000	

¹Таблица составлена автором по нормативной документации, действовавшей в различные периоды. Данные приведены только по наиболее употреблявшимся типам застройки по этажности;

²через дробь указана плотность населения при жилищной обеспеченности в 18 м²/чел.;

³через дробь указаны удельные размеры территории при жилищной обеспеченности в 18 м²/чел./ 23 м²/чел.;

⁴с учетом зоны различной степени градостроительной ценности, климатического районирования и плотности населения территории жилого района в зависимости от численности населения города (при расчетной жилищной обеспеченности 18 м²/чел.).

либо недостаточным, если принимать во внимание экономические и рентные показатели застройки как, например, соотношение стоимости земли и возводимой на ней застройки.

Анализ опыта применения норм показывает, что основным недостатком градостроительного нормирования является недостаточная дифференциация норм, что затрудняет или делает малоэффективным их применение в различных градостроительных и природных условиях. Наибольшее число неурегулирован-

ных вопросов по действующим нормативам относится к нормированию и организации существующей селитебной территории – сложившейся жилой застройки во взаимодействии с организацией обслуживания.

Выводы и рекомендации

Совершенствование градостроительного нормирования на современном этапе основывается на учете основных тенденций и особенностей

развития населенных мест. Это переход экономики на рыночный путь развития; изменение демографической структуры населения, образа жизни, характера трудовой занятости и повышения уровня жизни; интенсификация экономических, социально-бытовых и культурных взаимосвязей между населенными местами, развитие агломераций и их преобразование в развивающиеся системы расселения; дефицит свободных и легко осваиваемых территорий в городах; углубление проблем по реновации и обновлению исторически сложившихся центральных районов городов при условии сохранения ценного наследия; усложнение социальной и технической инфраструктуры городов и систем расселения; обострение экологических проблем и задач охраны природной среды как в пределах городов, так и в системах расселения; изменение характера мест приложения труда; развитие городского и внегородского транспорта, увеличение уровня автомобилизации.

Необходимо определение номенклатуры нормируемых объектов и определение количественных параметров показателей с большим учетом разнообразия градостроительных условий: разнообразия потребностей различных социально-демографических групп населения; особенностей функционально-пространственной структуры населенных мест, различных по величине и их роли в системах расселения; особенности исторических городов; характера и величины, особенностей функционально-пространственных характеристик отдельных элементов населенных мест и объектов; особенностей природно-климатических условий расположения населенных мест.

Расширение дифференциации нормативов по указанным выше параметрам обуславливает необходимость включения в правила и нормы большего разнообразия типов застройки, приёмов планировки, благоустройства и инженерного оборудования.

Градостроительные нормы должны быть направлены на регламентацию определения физических параметров городского пространства, размеров структурных элементов, параметров технических и санитарных разрывов, установления наиболее удобных и экономичных взаимосвязей

между отдельными элементами структуры и инфраструктуры города.

Повышение эффективности градостроительного нормирования требует, как наглядно показывает опыт строительства, разработки и установления ряда дополнительных административно-правовых, прогрессивных – экономически и технически – нормативов, например, в коренном вопросе повышения интенсивности и рациональном использовании территории.

Для повышения роли градостроительных норм как инструмента регулирования планировки и застройки городов, необходимо установление более органичной взаимосвязи между законодательством (земельным, водным, охраны среды и культурного наследия). Наибольшее число критических высказываний по действующим нормативам относится к нормированию организации селитебной территории – жилой застройки во взаимодействии с организацией общественного обслуживания.

Основное условие повышения эффективности градостроительных нормативов – углубление их дифференциации в соответствии с многообразием градостроительных условий, особенностями регионов и отдельных городов и других населенных мест может быть реализовано только в системе инструктивно-нормативных документов, а не в пределах какого-либо отдельного документа, то есть составление для отдельных городов правил застройки, конкретизирующих общие нормативные положения.

Литература

1. "Правила и нормы застройки населенных мест, проектирования и возведения зданий и сооружений". (ПиН 1929) Утверждены 20 июля 1929 года. – М.: 1930. – 57 с.
2. Справочник архитектора. Том II. Градостроительство/ Под редакцией Н.Х. Полякова. – М.: Изд-во Академии архитектуры СССР, 1946. – 456 с.
3. Правила и нормы планировки и застройки городов (СН 41-58), Утверждены 1.12.1958, введены в действие с 01.11.59. – М.: Госстройиздат, 1959. – 62 с.
4. Справочник проектировщика. Градостроительство. – М.: Госстройиздат, 1963. – 367 с.
5. Строительные нормы и правила. Планировка и застройка. (СНиП II-К 2-62) Утверждены 07.05.1966, введены в действие с 01.01.67 взамен СН 41-58. – М.: Госстройиздат, 1966. – 80 с.

6. Генеральные планы новых городов. Методическое пособие по проектированию./Под редакцией И.М. Смоляра – М.: Стройиздат, 1973. – 231 с.
7. Нормы проектирования. Планировка и застройка городов, поселков и сельских населенных пунктов (СНиП II-60-75). Утверждены 11.09.75, введены в действие 01.01.1976 взамен СНиП II-К.2-62. – М.: Стройиздат, 1976. – 80 с.
8. Нормы проектирования. Планировка и застройка городов, поселков и сельских населенных пунктов (СНиП II 60-75*). Утвержден 11.09.75, введен в действие 01.01.76 взамен СНиП II-К.2-62. – М.: Стройиздат, 1981.– 67 с.
9. Нормы проектирования. Планировка и застройка городов, поселков и сельских населенных пунктов (СНиП II-60-75**). Утвержден 11.09.75, введен в действие 01.01.76 взамен СНиП II-К.2-62. – М.: Стройиздат, 1985. – 67 с.
10. Строительные нормы и правила. Планировка и застройка городских и сельских поселений. (СНиП 2.07.01-89), взамен СНиП II-60-75.- М.: Стройиздат, 1990. – 90 с.
11. ДБН 360–92** "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", Минстройархитектуры Украины. – К.: 2002. – 91 с.

Ананян Ирина Іванівна – старший викладач кафедри архітектури промислових і цивільних будівель, ННТЦ "Містобудування" Донбаської національної академії будівництва і архітектури. Наукові інтереси: удосконалення міської забудови, планування населених пунктів.

Ананян Ирина Ивановна – старший преподаватель кафедры архитектуры промышленных и гражданских зданий, УНТЦ "Градостроительство" Донбасской национальной академии строительства и архитектуры. Научные интересы: усовершенствование городской застройки, планировка населенных пунктов.

Ananyan Irena Ivanovna – Assistant Professor of Department architecture of industrial and civil buildings, ESTC "Town-planning" Donbass National Academy of Civil Engineering and Architecture. Scientific interests: improvement of city development, settlement planning.