

1.11 Аналіз досвіду проектування та реалізації прибудинкових просторів в житлових комплексах

В сучасному просторі міст постає гостра необхідність формування гуманного простору для людини. Простори міста заповнюють сучасні житлові комплекси – забудова середньої поверховості. Дана забудова постає на противагу модерністичній архітектурі «бетонних житлових веж» з деперсоналізованими просторами між ними (fig.1).



Fig..1. Житловий комплекс Grenfell Tower в Лондоні виконаний в дусі модернізму [91].

Простір навколо житлової забудови 60-70 років має перетікаючий характер, а саме:

- відкриті площі озеленення та благоустрою взаємно доповнюються;
- позбавлені чітких меж функціональних зон благоустрою;
- відсутність чіткої ідентифікації приватності використання певних територій.

Сучасна житлова забудова намагається не повторювати прорахунки в організації прибудинкових територій. Однією з характерних ознак є використання прибудинкової території, її персоналізація. Простір житлових кварталів умовно поділяється на приватний, напівприватний та публічний

простір. Громадський простір надається території вулиць, напівприватний простір зосереджується у внутрішньому дворі житлового комплексу, а приватний простір обумовлений межами приквартирних двориків. Квартирам, що розташовані на рівні першого поверху, надається в сервітутне користування ділянка, котра примикає до зовнішнього периметру квартири – таким чином виокремлюється приквартирний дворик. Простір приквартирного дворика є своєрідним продовженням рекреаційної та денної зони помешкання, що надає додатковий комфорт її мешканцям. Хорошим прикладом реалізації даного принципу є проект Вілли Магнолія у Львові (fig.2). Окрім основної рекреаційної функції приквартирного дворика, є можливість зберігання малого колісного транспорту, а також реалізації дрібного агроорієнтованого сектору та технічної зони [93].



Fig..2. Житловий комплекс Вілла Магнолія у Львові [92].

Для наглядності розуміння процесів організації ділянок і функціонального наповнення приквартирних просторів можна провести огляд рішень в житлових кварталах Відня. Усі вирішення приквартирних двориків систематизовано за декількома критеріями: функціональне зонування, формування меж, співвідношення рівнів внутрішньобудинкового двору та рівня приквартирного простору, відкритості ділянки.

Table 1.

Класифікація приквартирних двориків за функціональним наповненням

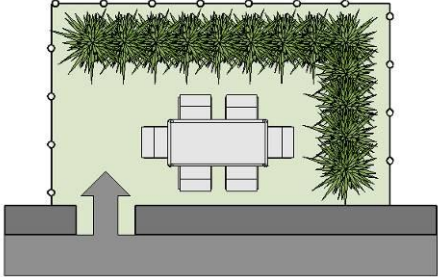
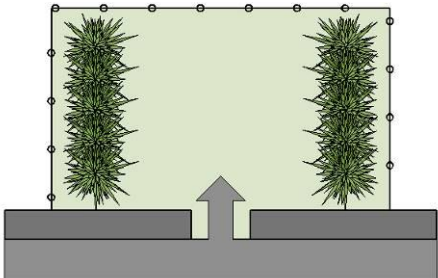
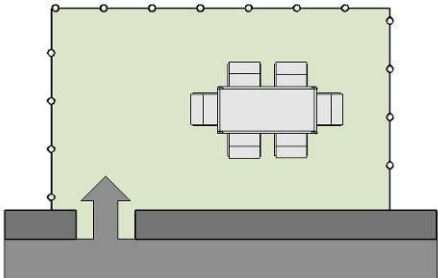
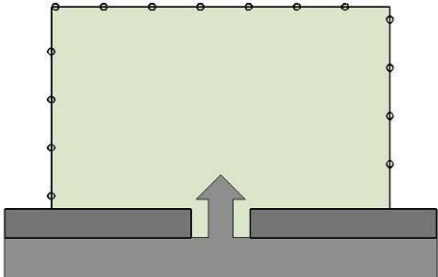
<i>Графічне відображення схеми влаштування</i>	<i>Опис</i>
 The diagram shows a rectangular courtyard area enclosed by a green border representing greenery. Inside the courtyard, there is a set of outdoor furniture consisting of a table and four chairs. A grey arrow points upwards from the bottom edge of the courtyard area, indicating an entrance or exit.	Формування приквартирного простору з: - зоною для влаштування зелених насаджень; - зоною з для розташування вуличних меблів та обладнання для рекреації.
 The diagram shows a rectangular courtyard area enclosed by a green border representing greenery. The greenery is concentrated along the left and right sides of the courtyard. A grey arrow points upwards from the bottom edge of the courtyard area, indicating an entrance or exit.	Формування приквартирного простору з: - зоною для влаштування зелених насаджень; - зоною з для рекреації без можливості розташування вуличних меблів.
 The diagram shows a rectangular courtyard area enclosed by a green border representing greenery. Inside the courtyard, there is a set of outdoor furniture consisting of a table and four chairs. A grey arrow points upwards from the bottom edge of the courtyard area, indicating an entrance or exit.	Формування приквартирного простору з зоною з для розташування вуличних меблів та обладнанням для рекреації без виокремленого зеленого насадження (терасою).
 The diagram shows a rectangular courtyard area enclosed by a green border representing greenery. The courtyard area is empty, with no furniture or additional greenery. A grey arrow points upwards from the bottom edge of the courtyard area, indicating an entrance or exit.	Формування приквартирного простору без попередньо організованого простору та сформованого зеленого насадження.

Table 2.

Класифікація приквартирних двориків за характером меж

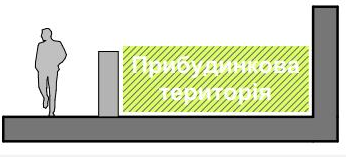
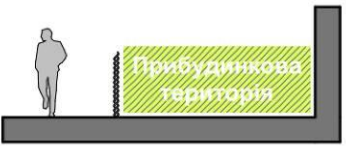
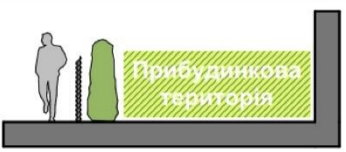
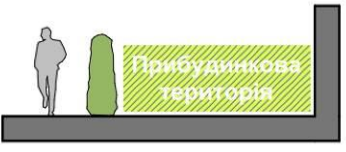
<i>Графічне відображення схеми влаштування</i>	<i>Фотофіксація</i>	<i>Опис</i>
		Межа приквартирного дворика формується непрозорими капітальними конструкціями типу «стіна».
		Межа приквартирного дворика формується прозорою/напівпрозорою конструкцією.
		Межа приквартирного дворика формується прозорою/напівпрозорою конструкцією та дублюється живоплотом чи озелененням.
		Межа приквартирного дворика формується живоплотом чи озелененням.
		Межа приквартирного дворика є умовною та не несе в собі ідею відмежування. В даному типі приквартирного простору є концепція перетікаючого простору.

Table 3.

Класифікація приквартирних двориків за співвідношенням рівнів внутрішньобудинкового простору та рівня приквартирного дворику

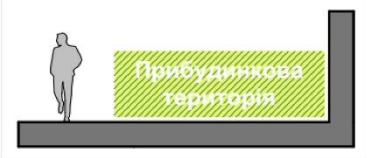
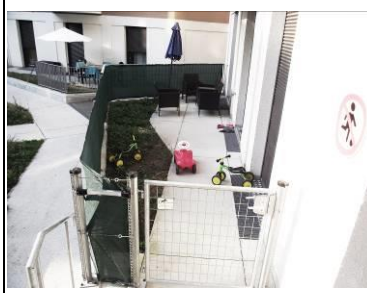
<i>Графічне відображення схеми влаштування</i>	<i>Фотофіксація</i>	<i>Опис</i>
		Рівень приквартирного дворику припіднятий над внутрішньо-будинковим двором для забезпечення додаткового відмежування та забезпечення безбар'єрного простору з квартирою.
		Рівень приквартирного дворику співпадає з рівнем прибудинкової території та внутрішньо-будинкового подвір'я. Необхідне влаштування конструкції сходів.

Table 4.

Класифікація приквартирних двориків за відкритістю простору приквартирного простору до внутрішньобудинкового простору

<i>Графічне відображення схеми влаштування</i>	<i>Фотофіксація</i>	<i>Опис</i>
		Наявність прямого зв'язку приквартирного дворику та внутрішньо-будинкового подвір'я, з можливістю прямого потрапляння з «двору, через приквартирний дворик у помешкання».
		Відсутність безпосереднього зв'язку приквартирного дворику з внутрішньобудинковим подвір'ям.

Проведений аналіз форм виконання та реалізації приквартирних двориків наочно показав можливі варіанти його влаштування в житловій забудові. Реалізація таких просторів здатна збагати як вже існуючу житлову забудову так і житлові комплекси, які є на стадії проектування.

Доцільним є введення у нормативну базу не рекомендації, а зобов'язання по реалізації приквартирних двориків. Під цією пропозицією мається на увазі надання в сервітутне користування власникам квартир першого поверху ділянку прибудинкової території, що є суміжною з периметром зовнішньої стіни. Форму, площу, конфігурацію рівнів та інші конфігурації слід визначати в доцільності до цілісного архітектурного образу житлового комплексу. Важливим залишається дотримання принципу забезпечення візуального бар'єру чи візуального відмежування.

З представленого досвіду реалізації приквартирних двориків, виокремлено такі позитивні характеристики: персоналізація знеособленого простору житлової забудови; формування додаткового комфорту помешканням першого поверху; реалізація функції пасивної безпеки.

Окремим є питання організації прибудинкової території котра межує з громадськими об'єктами, що розташовані на першому поверсі, а також вхідної групи до житлового будинку. Задіяння частини перших поверхів до активізації простору в житловій забудові має в собі як позитивні аспекти, так і перестороги.

До позитивних сторін можна віднести:

- *створення додаткових сервісів для обслуговування мешканців житлового утворення;*
- *урізноманітнення простору довкола житлової забудови;*
- *створення робочих місць в безпосередній близькості до помешкання;*

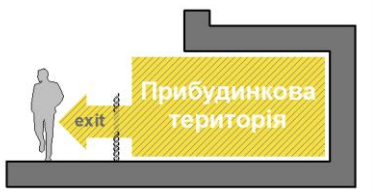
До пересторог слід віднести:

- *необхідність коректного зонування та уникнення конфліктних ситуацій під час планованої/штатної експлуатації;*

- зменшення територій для влаштування приквартирних двориків для ймовірних житлових помешкань.

Table 5.

Класифікація прибудинкових просторів при громадській сфері
обслуговування

Графічне відображення схеми влаштування	Фотофіксація	Опис
		Прибудинкова територія котра межує з дитячою групою чи дитячим садочком. Простір майданчика для дітей може містити елементи сонцезахисту. Обов'язковим є влаштування вхідної групи, що виконує дублюючу функцію для основного входу. Даний прибудинковий майданчик доцільно організовувати у внутрішньобудинковому дворі та не рекомендується організовувати їх у зовнішньому периметрі, поблизу вуличної мережі.
		Внутрішньобудинковий простір може містити прибудинкову ділянку з організованим вхідним вузлом комерційної установи. Застереженням є використання даного входу лише як резервного чи для використання лише мешканцями даного житлового комплексу. Прикладом може слугувати – організація кабінету медичної практики, котра обслуговує як квартал, так і конкретних мешканців даного ЖК.

		Важливим є потреба організації комфортного та візуально впізнаваного простору довкола вхідного вузла в житловий будинок. Даний дворик має містити певну ідентифікацію та виокремлення з оточуючої забудови та прибудинкового простору.
---	---	---

Використання громадських просторів має досить відмінні між собою сценарії, а це виливається у відмінність територіальних характеристик, конструкцій і форм огороження територій. Палітра ймовірних прийомів вирішення даного простору має допомогти архітектору у вирішенні комфортного житлового середовища та урізноманітнити його.