

УДК 721.011

Шатер Мохамед¹, Хараборська Ю.О.²¹ *ст. групи АБС-636 кафедри теорії архітектури КНУБА*

mohamed.chater127@gmail.com

orcid.org/0000-0002-2443-6824

² *Доц. каф. теорії архітектури**Київський національний університет будівництва та архітектури*

orcid.org/0000-0002-0308-1753

kharaborska.iuo@knuba.edu.ua

ПРОБЛЕМА ВИНИКНЕННЯ НЕТРІВ ТА АРХІТЕКТУРНІ МЕТОДИ ЇЇ ВИРІШЕННЯ

© Шатер Мохамед, Хараборська Ю.О., 2021

<https://doi.org/10.32347/2519-8661.2021.22-23.157-165>

Анотація: У даній статті піднімаються питання необхідності забезпечення житлом бідних верств населення або створення можливості поліпшити житлові умови. Визначені причини виникнення незаконної забудови та районів нетрів і архітектурні методи їх вирішення в різних країнах світу.

Дана проблема давно відома і зачіпає багато країн і в, зокрема Королівство Марокко. Там вона ускладнюється ще й недосконалістю, а іноді і відсутністю, законодавчих документів, корупцією і небажанням влади займатися цим насущним для країни питанням. Наведено невтішна статистика поширення нетрів і положення проживають там людей. Статистичні дані наведені не прикладі зростання нелегальної забудови в місті Касабланка.

Розглянуто досвід боротьби з цією проблемою в інших країнах (на прикладі Чилі, Мексики, Німеччини). Для вирішення даної проблеми в Чилі був зведений соціальний житловий комплекс в Ікіке - Квінта Монрой (Quinta Monroy). Рішення було дуже вдалим і подібний соціальний проект був повторений ще і в Мексиці Також було розглянуто житловий комплекс в Дессау тертим спроектований Вальтером Гропіусом (Баухаус). Щодо цього комплексу відзначено вдале використання місцевих будівельних матеріалів і сучасних (на той час) технологій, а також простота рішень.

У висновках були наведені основні причини виникнення та розростання нетрів в світі і в Королівстві Марокко зокрема. Основними причинами поширення незаконного будівництва слід вважати: міграцію населення і швидкий демографічний ріст, бездіяльність і корупція відповідальних органів управління і контролю реконструкції та будівництва, відсутність кваліфікованих технічних фахівців і інженерів, ускладнені правові та адміністративні етапи, створення неструктурованих житлових співтовариств, обмежений дохід більшості громадян. Відзначено, що в Марокко однією з основних причин появи незаконної забудови є міграція населення в пошуках роботи. Особливо це стосується сільгоспробітників.

Ключові слова: незаконна забудова, нетрі, житлове середовище.

Постановка проблеми.

Однією з умов сталого розвитку людства, є досягнення соціальної справедливості в суспільстві, яке неможливо без забезпечення громадян якісним і доступним житлом. Кожна країна, кожне місто має свій рівень завдань і своє бачення можливих вирішень цієї проблеми. У Марокко дана проблема є однією з найактуальніших, однак шляхи її вирішення поки не сформульовані навіть в загальних рисах. Тим часом, грамотна житлова політика сприяє кількісному та якісному зростанню житлової забезпеченості громадян, забезпечує стійкий безконфліктний розвиток міста, села і суспільства в цілому. Також відомо, що існує цілий ряд важливих параметрів житлового середовища, які не підлягають регламентації проектними нормами, але істотно впливають на його комфортність, соціальне і психічне здоров'я жителів, безпеку проживання і т.п. Регулювання всіх цих параметрів відноситься до компетенції державної і муніципальної житлової політики.

Перший юридичний документ, пов'язаний з розвитком сільських і міських конгломератів, був створений 25 червня 1960 року. Він вважається першим юридичним документом, що стосуються відновлення країни після незалежності. Його мета була в створенні проектів розвитку для організації і планування невеликих сільських центрів, а також в напрямку і контролі їх росту. Тим не менш, велика кількість сільських районів ще не мають планів розвитку.

Виклад основного матеріалу

Основна проблема полягає в тому, що статус земельної власності (сімейна, комунальна або індивідуальна власність) не може бути остаточно встановлена що ускладнює створення ліцензії на землю. Дане питання періодично піднімається державними і місцевими органами влади, але до цього часу так і не було прийнято жодного адекватного рішення. Такий стан справ в законодавчій системі призводить до неможливості створення єдиного генерального плану розвитку як міських, так і сільських районів країни. Результатом такої плутанини є масова самозабудова і, відповідно, поява цілих районів нетрів.

Проблема нетрів застаріла і сходиться до тридцятих років. Житлово-комунальні служби зосередили свою увагу на несанкціонованій забудові, яка почала різко зростати. Уряд, для вирішення цієї проблеми, ухвалив низку заходів, що не зупинили поширення нетрів. Сьогодні в марокканських містах спостерігається зростання антисанітарного житла. Поява і поширення нетрів і нерегульованих кварталів, розташованих в центрі і на периферії великих міст призводить до радикальної трансформації міського ландшафту. Насправді на сьогоднішній день в Марокко:

- Майже 770 тисяч сімей живуть в нетрях або в незаконних оселях.
- Близько 50 відсотків нетрів по всій країні зосереджено на прибережній осі, що тягнеться від міста Кенітра до міста Сафі.
- Понад дві третини нерегульованого середовища проживання зосереджено в містах Танжер, Тетуан, Агадір, Рабат-Сале і Уджда.
- Нездорове житло продовжує зростати зі швидкістю близько 40 000 будинків на рік, 40% від всього, що будується щороку на національному рівні.
- Кожна п'ята міська родина живе в нетрях. Це найбільший частина програми соціального житла, розпочатої міністерством житлового будівництва і міського планування в 2003 році.

Показником поширення нетрів може служити Касабланка. У 1940 році на місто припадало 50 000 жителів, які проживають в нетрях, а в 1950, 1960 і 1970 роках вони становили відповідно 100 000, 160 000 і 250 000 чоловік. На 2004 рік в місті проживало 2631061 осіб 65% з яких жили в незадовільних умовах.

У сільській місцевості відбувається теж що і в містах. У пошуках роботи люди мігрують цілими сім'ями і тому питання неорганізованої забудови є дуже актуальним. Проживання в таких районах ускладнюються через повну відсутність елементарної інфраструктури - від доріг, магазинів першої необхідності і до первинного медичного обслуговування.

Тема житла була піднята в промовах короля Мухаммеда VI. Він зробив це одним з головних пріоритетів і підкреслив важливість забезпечення адекватним житлом громадян як одного з гарантів соціальної стабільності і безпеки. Він також забив на сполох у своїй промові 20 серпня 2001 року, попереджаючи про небезпеку незаконного будівництва житла. Законопроект 04-04 про реконструкцію ознаменував новий етап у вирішенні проблем самозабудови в Марокко. Однак подолання цієї проблеми залежить від правильності застосування закону, адаптації відповідних пропозицій в області соціального житла шляхом мобілізації державних активів у сфері нерухомості, реструктуризації установ, що працюють на місцях, і чіткого розподілу обов'язків. Така політика стала головною опорою розвитку країни, оскільки держава зробила найбільшу ставку на себе.

Існування незаконного будівництва, кварталів нетрів і, як результат, поширення хвороб і соціальна нестабільність суспільства - це хвороба багатьох країн світу. Чилі, Бразилія та інші країни Латинської Америки, багато країн Африки і Азії, особливо ті, які пережили війни або зміни державного ладу. У всіх цих країн є проблеми з незаконним будівництвом, відсутністю первинного обслуговування та елементарної інфраструктури. В умовах стрімкої урбанізації, коли міста буквально захоплюють сільську місцевість, економіку підриває нестача житла. У книзі Майкла Дейвіса «Планета нетрів» (Planet of Slums) автор пише «Міста майбутнього .. будуються не зі скла і сталі, а з грубої цегли, соломи, переробленого пластику, цементних блоків і дерев'яного брухту».

Найголовніше завдання архітектури - забезпечення простих людей житлом. У Бразилії, перед проведенням Олімпійських ігор в 2013, була створена програма благоустрою фавел в Ріо-Де-Жанейро. Однак вона більшою мірою провалилася, перетворившись в «чистки від бандитських розборок». Проекти, що фінансувались програмою прискорення економічного зростання, не дали прогнозованого результату. Намічені програмою школи та магазини існують тільки на папері або у вигляді недобудови.

У Чилі підійшли до вирішення проблеми більш раціонально і ефективно. На замовлення чилійського уряду компанією Elemental був розроблений проект житлового комплексу Квінта Монрой (Quinta Monroy 5000кв.м) на 100 сімей в Ікіке на місці незаконної забудови, що існувала понад 30 років.

Розташування ділянки в центрі міста означало, що земля була в три рази дорожче, ніж зазвичай може дозволити собі соціальне житло. Автори постаралися поглянути на проблему точки зору, уявлення соціального житла як «інвестиційного вкладення», тобто, забезпечити можливе зростання вартості житла шляхом поступового збільшення його площ вже в процесі експлуатації. Крім того, субсидія, надана урядом, була 7500 доларів США на родину. В неї входили витрати на землю, інфраструктуру і на будівництво 30-35м². (Проект 70% бюджету було витрачено на землю і 30% на інфраструктуру і будівництво) В даному випадку можливість зростання (до 72 м²) від початку була закладена в проектному рішенні (рис.1).



Рис. 1.
Квартал
Квінта Монрой
(Quinta Monroy)
в Чилі від
Elemental.
Фотографія
Крістобаль
Пальма

В подальшому однорідні одиниці забудови набувають унікальні ознаки, оскільки кожна родина передає свою власну ідентичність структурам.

Замість того щоб розглядати неформальні поселення в якості проблеми, автори проекту шукали для них рішення і тим самим створили унікальну типологію житла, яку вони продовжують використовувати по всій Латинській Америці (рис. 2).

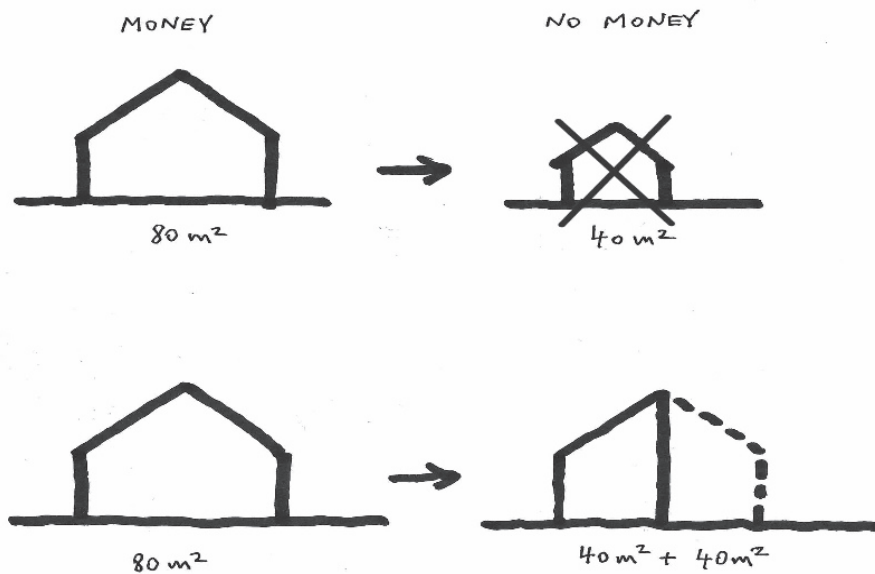


Рис2. Зображення
від Elemental

Ця «половина будинку», розроблена Elemental, була, по суті, ядром будинку, та половина, яку жителі не могли побудувати самостійно. Від початку житло було подвійної висоти, міцні бетонні конструкції, обладнані самим необхідним - кухня, ванна кімната, деякі перегородки і внутрішні дерев'яні сходи. Кожна з цих коробчастих структур чергувалася з порожнім простором, точно такого ж розміру. За рахунок цього вакантного простору родина могла розширити свій власний будинок (рис.3)

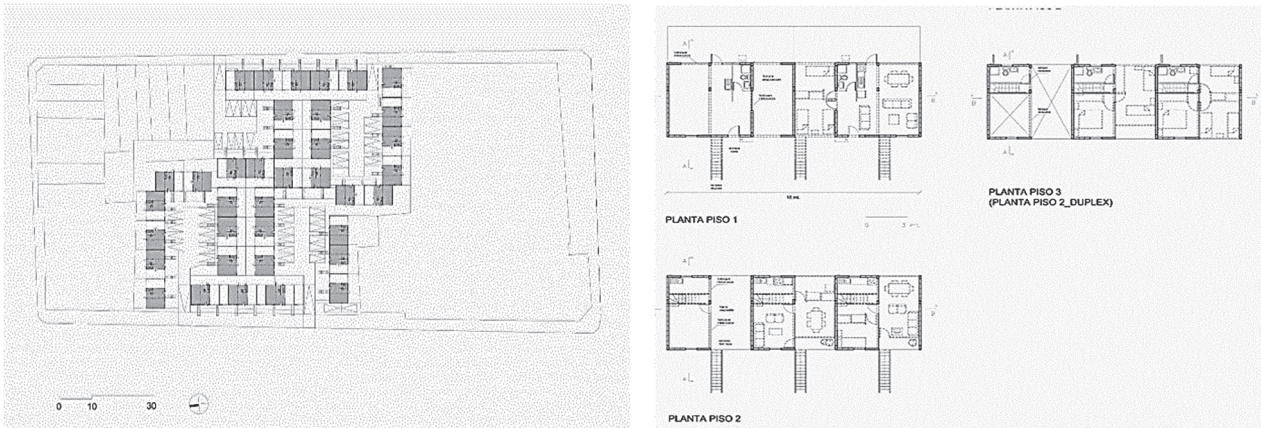


Рис.3. Генеральний план та планувальне рішення.

Як показала практика експлуатації, рішення виявилось вдалим і пізніше чилійські архітектори реалізували аналогічний проект в Мексиці, правда, по \$ 500 м². (Малобюджетний комплекс у Мексиці).

Ще одним вдалим прикладом може служити житловий комплекс в селищі Десау-Тертен архітектор Вальтер Гропіус (Баухауз). Як частина завдання, німецького Рейхського суспільства економічної ефективності в будівництві і житловому будівництві (Reichsforschungsgesellschaft für Wirtschaftlichkeit im Bau- und Wohnungswesen) що побажало вивчити раціональне виробництво житлового житла, а також придатність нових будівельних матеріалів і промислових товарів. Будівельний майданчик був організований як промислова виробнича лінія. Спеціалізовані трудові бригади будували кілька будинків одночасно на одному етапі будівництва. Будівельні компоненти, такі як так звані Rapidbalken (збірні залізобетонні блоки), були виготовлені на місці і транспортувалися за допомогою невеликого вагону і за допомогою крана.

Забудова включала в себе різні типи житла. За проектом Вальтера Гропіуса в три черги зводяться 370 збірних будинків, кожен з прилеглою земельною ділянкою площею 350-400 м², яка пропонується для використання під придомове садівництво. Для будівництва будинків застосовувалися заздалегідь виготовлені бетонні конструкції, малюнок фасаду сформовано не декором, а горизонтальними і вертикальними рядами вікон. Незважаючи на уніфіковані фасади, приміщення мають три варіанти площі і конфігурацій - 74 м², 70 м². і 57 м². (рис.4).

Світлі куби були розташовані у вигляді пар суміжних будинків, як одне дзеркальне відображення наступного, в групах від чотирьох до дванадцяти одиниць.

Фасади були розділені вертикальними і горизонтальними смужками вікон. Будівництво будинків регулювалося економічно ефективним способом. Несучі конструкції були побудовані з використанням збірних шлакобетонних пустотілих блоків і підлог із залізобетонними балками. Світлі тони були використані для інтер'єрів. Баухауз також рекламував обстановку для інтер'єрів, але не було попиту на ці предмети.



Рис. 4. Селище Дессау-Тертен архітектор Вальтер Гропіус.

Висновки

Основними причинами поширення незаконного будівництва слід вважати:

- Міграцію населення і швидкий демографічний ріст.
- Бездіяльність і корупція відповідальних органів управління і контролю реконструкції та будівництва.
- Відсутність кваліфікованих технічних фахівців і інженерів.
- Ускладнені правові та адміністративні етапи.
- Створення неструктурованих житлових співтовариств.
- Обмежений дохід більшості громадян.

У королівстві Марокко до основних причин самозабудови можна додати ще сільську міграцію в пошуках роботи, пошуки більш помірною клімату, проблеми із земельними ділянками (земельна власність громад обмежена і знаходиться у власності корінних народів). Низька купівельна спроможність.

Але, як показує світова практика боротьби з незаконним будівництвом і виникненням районів нетрів, практично всі питання піддаються вирішенню. У район Белфаа є 100% сільськогосподарським, призначеним для міграції, що сприяє появі хаотичної забудови. Але, в той же час є можливість застосувати систему реструктуризації як, наприклад, в Чилі з урахуванням місцевих особливостей кліматичних, соціальних і релігійних.

Література.

1. مصطفى الجرْموني، الرقابة على التجزئات العقارية والأبنية بالمغرب، الطبعة الأولى 2011 ص: 183
2. أسامة بلعمرية "النظام الزجري في ميدان التعمير والتجزئات العقارية" رسالة لنيل دبلوم الماستر في القانون الخاص، جامعة القاضي عياض، كلية الحقوق مراكش، سنة 2012-2013 ص: 171
3. Quinta Monroy by Nina Tory-Henderson | 22. Feb 2016 Project | Residential
4. Bauhaus Buildings. bauhaus-dessau.de/en/architecture/Bauhaus buildings in dessau/Dessau toerten housing estate.
5. Safinews جريدة الكترونية

Referense.

1. Mustafaa aljirmuni, alraqabat ealaa altajziat aleaqariat wal'abaniat bialmaghrib, altabeat al'uwlaa [Mustafa Jarmouni, Control of Real Estate and Buildings Divisions in Morocco, first edition].2011. 183p.
2. 'Usamatan bilieamaria" alnizam alzajrii fi midan altaemir waltajziat aleaqaria" risalatan linil dyblwm [Osama Balamria, "The Restraining Regime in the Field of Reconstruction and Real Estate Divisions", a message to obtain a diploma] Master in Private Law, University of Cadi Ayyad, Faculty of Law, Marrakesh, 2012-2013, p. 171.
3. Quinta Monroy by Nina Tory-Henderson | 22. Feb 2016 Project | Residential
4. Bauhaus Buildings. bauhaus-dessau.de/en/architecture/Bauhaus buildings in dessau/Dessau toerten housing estate.
5. Safinews. Online newspaper

Шатер Мохамед¹, Хараборская Ю.О.²

¹ студент бго курса каф. теории архитектуры КНУСА
 Mohamed.chater127@gmail.com
 orcid.org/0000-0002-2443-6824

² кан. арх., доц. каф. теории архитектуры КНУСА
 orcid.org/0000-0002-0308-1753
 kharaborska.iuo@knuba.edu.ua

ПРОБЛЕМА ВОЗНИКНОВЕНИЯ ТРУЩОБ И АРХИТЕКТУРНЫЕ МЕТОДЫ ЕЕ РЕШЕНИЯ

© Шатер Мохамед, Хараборская Ю.О., 2021

Аннотация. В данной статье поднимаются вопросы о необходимости обеспечения жильем бедных слоев населения или создания возможности улучшить жилищные условия. Определены причины возникновения незаконной застройки и районов трущоб и архитектурные методы их решения в различных странах мира.

Данная проблема давно известна и затрагивает многие страны и в, частности Королевство Марокко. Там она усугубляется еще и несовершенством, а иногда и отсутствием, законодательных документов, коррупцией и нежеланием властей заниматься этим насущным для страны вопросом. Приведена неутешительная статистика распространения трущоб и положение проживающих там людей. Статистические данные приведены не примере роста нелегальной застройки в городе Касабланка.

Рассмотрен опыт борьбы с данной проблемой в других странах (на примере Чили, Мексики, Германии). Для решения данной проблемы в Чили был возведен социальный жилой комплекс в Икике - Квинта Монрой (Quinta Monroy). Решение было очень удачным и подобный социальный проект был повторен еще и в Мексике Также был рассмотрен жилой комплекс в Дессау Тертен спроектированный Вальтером Гропиусом (Баухаус). Относительно этого комплекса отмечено удачное использование местных строительных материалов и современных (на то время) технологий, а также простота решений.

В выводах были приведены основные причины возникновения и разрастания трущоб в мире и в Королевстве Марокко в частности. Основными причинами распространения незаконного строительства следует считать: миграцию населения и быстрый демографический рост, бездействие и коррупция ответственных органов управления и контроля реконструкции и строительства, отсутствие квалифицированных технических специалистов и инженеров, осложненные правовые и административные этапы, создание неструктурированных жилых сообществ, ограниченный доход большинства граждан. Отмечено, что в Марокко одной из основных причин появления незаконной застройки есть миграция населения в поисках работы. Особенно это касается сельхозработников.

Ключевые слова: незаконная застройка, трущобы, жилая среда.

Chater Mohamed¹, Haraborskaya Y. O.²

¹ Student of the 6th year of the Department of Architecture Theory
Mohamed.chater127@gmail.com
orcid.org/0000-0002-2443-6824

² hD, associate Professor of the Department of Architecture Theory
Kyiv National University of Construction and Architecture
orcid.org/0000-0002-0308-1753
kharaborska.iuo@knuba.edu.ua

THE PROBLEM OF THE EMERGENCE OF SLUMS AND METHODS FOR ARCHITECTURAL SOLUTION

© Chater Mohamed, Haraborskaya Y. O., 2021

Abstract. This article raises questions about the need to provide housing for poor citizens or to create opportunities to improve their housing conditions. The causes of illegal development and slum areas are determined as well as architectural methods for their solution in various countries of the world.

This problem has long been known and affects many countries and, in particular, the Kingdom of Morocco. There, it is exacerbated by the imperfection, and sometimes absence, of legislative documents, corruption and unwillingness of the authorities to deal with this issue that is vital for the country. Disappointing statistics on the spread of slums and the situation of people living there are given. The statistics of the growth of illegal development in the city of Casablanca are given as an example.

The experience of dealing with this problem in other countries (on the example of Chile, Mexico, Germany) is considered. To solve this problem, a social housing complex in Iquique, Quinta Monroy, was erected in Chile. The decision was very successful and a similar social project was repeated in Mexico. The residential complex in Dessau Tertin, designed by Walter Gropius (Bauhaus), was also considered. Concerning this complex, the successful use of local building materials and modern (at that time) technologies was noted, as well as the simplicity of solutions.

The findings cited the main causes of the emergence and proliferation of slums in the world and in the Kingdom of Morocco in particular. The main reasons for the spread of illegal construction should be considered: population migration and rapid demographic growth, inaction and corruption of the responsible governing and control bodies for reconstruction and construction, the lack of qualified technical specialists and engineers, complicated legal and administrative stages, the creation of unstructured residential communities, and the limited income of most citizens. It is noted that in Morocco, one of the main reasons for the emergence of illegal development is the population migration of the country's population in search of work. This is especially true for agricultural workers.

Keywords: illegal development, slums, residential environment.