

КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ

ЗАСЛАВЕЦЬ ТЕТЯНА МИКОЛАЇВНА

УДК 728.22.26

**ТИПОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНОЇ СТРУКТУРИ  
СОЦІАЛЬНОГО ТА КОМЕРЦІЙНОГО ЖИТЛА**

18.00.02 - архітектура будівель та споруд

**АВТОРЕФЕРАТ**  
дисертації на здобуття наукового ступеня  
кандидата архітектури

Київ-2006



00762019 (P)

42.028.4  
Дисертацією є рукопис.

Робота виконана в Українському зональному науково-дослідному та проектному інституті по цивільному будівництву, м. Київ (ВАТ КиївЗНДІЕП), Міністерства будівництва, архітектури та комунального господарства.

**Науковий керівник**

доктор архітектури, професор

**Респін Юрій Гаврилович**

Український Зональний Науково-дослідний та проектний інститут по цивільному будівництву, м. Київ (ВАТ КиївЗНДІЕП), головний науковий співробітник

**Офіційні опоненти:**

доктор архітектури, професор

**Уреньов Валерій Павлович**

Архітектурно-художній інститут Одеської державної академії будівництва і архітектури, директор;

кандидат архітектури, доцент

**Книш Валерій Іванович**

Український центр інжинірингу, маркетингу і менеджменту, директор, м. Київ.

**Провідна установа:**

Науково-дослідний інститут теорії і історії архітектури і містобудування Міністерства будівництва, архітектури та комунального господарства, м. Київ.

Захист відбудеться "25" травня 2006 року о 13 годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 26.056.02 при Київському національному університеті будівництва і архітектури за адресою: 03037, Київ - 37, Повітрофлотський проспект, 31, ауд.466.

З дисертацією можна ознайомитися у бібліотеці Київського національного університету будівництва і архітектури за адресою: 03037, Київ-37, Повітрофлотський проспект 31.

Автореферат розісланий "25" квітня 2006 року.

Вчений секретар  
спеціалізованої вченої ради

Товбич В.В.

Н 811 - 02  
Н 822.2

АВ 67.585

## ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Прогрес суспільства нерозривно пов'язаний із збільшенням темпів та удосконаленням архітектури житлового будівництва.

Складні часи ринкових перетворень в Україні призвели до кризи будівельної галузі. Особливо відчутно постала проблема соціального житла. Процес соціальної та економічної диференціації населення України обумовив необхідність відповідної диференціації забудови, типів будинків і квартир. Крім житла державним коштом, зростаючими темпами почалось будівництво комерційного житла підвищеної комфортності.

Сприяння розвитку житлового будівництва стало одним з головних напрямків розвитку ринкової економіки держави, закладених у проєкті Житлового Кодексу, Законі України "Про іпотеку", Постанові Кабінету міністрів України "Про затвердження прогнозу розвитку житлового будівництва на 2000-2004 роки".

Державна житлова стратегія базується на положеннях ст. 47 Конституції України щодо забезпечення населення житлом, Указі Президента України "Про основні напрямки забезпечення житлом населення України на 1999-2005 роки" про створення умов забезпечення житлом населення України та активізації інвестиційної діяльності у сфері житлового будівництва; Концепції Державної житлової політики, метою якої є розширення житлового будівництва, поліпшення утримання та збереження житлового фонду.

**Актуальність теми.** Ринок житла зазнав суттєвих змін протягом останніх 10-15 років. Обсяги будівництва нового житла за цей період скоротилися з 232 тисяч одиниць у 1991 році до 63 тисяч одиниць у 2000 році. Особливо зменшилася частка державного житла у новому будівництві. Вона скоротилася з 22,4% у 1991 році до 1,9% у 2001 році, та 2,2% у 2002 році. Нестача житлового фонду збереглася ще з радянських часів, а після 1991 року ситуація загострилася. Однак головна проблема полягає в тому, що будівництво нового житла коштує досить дорого і є для більшості населення недоступним. На 2004 рік ціновий діапазон 1 кв. метра на первинному ринку житла коливався від 500 до 3000 доларів США.

Величезний розрив між реальним попитом та вартістю житла має бути ліквідований. На державному рівні назріла проблема забезпечення соціально незахищених верств населення відповідним житлом. Створення соціального фонду є важливою складовою житлової політики держави. Закон передбачає, що житлове приміщення яке належить до соціального фонду, не може бути приватизованим чи зданим в суборенду і надається у користування, виходячи з міркувань соціального характеру. Актуальними є питання про те, яким має бути житло для соціально незахищених громадян, які головні відмінності архітектурно-планувальних рішень, структури будинку, рівня комфортності.

ЛІТЕРАТУРА  
АН Ужгород

З новими економічними умовами у державі проблема будівництва економічного житла для малозабезпечених громадян набула великого резонансу. Низький рівень утримання державного житла різко скорочує технічний вік функціонування будівлі і дуже швидко зменшує її привабливість для мешканців. Ці фактори стали предметом уваги Уряду, який розробив низку програм щодо реконструкції житлових будівель перших масових серій. Розташування цих будинків у структурі міста, а саме між історичною забудовою та периферійними районами, робить їх потенційно привабливими для інвесторів та забудовників.

Загальнотеоретичні проблеми розвитку житлового середовища висвітлені в дослідницьких роботах таких відомих вітчизняних та закордонних вчених: Ю.М. Білоконь, Ю.П. Бочаров, Б.Ю. Брандербург, Г.І. Граужис, М.М. Дьомін, В.І. Єжов, К.К. Карташова, Л.М. Ковальський, Г.І. Лаврик, А.П. Мардер, В.Ф. Макухін, Б.М. Мержанов, В.Є. Михайленко, Л.В. Петрова, О.Л. Підгорний, Ю.Г. Репін, Б.Р. Рубаненко, О.С. Слепцов, В.І. Соченко, В.О. Тимохін, В.В. Товбич, В.П. Уреньов, Г.Й. Фільваров, І.О. Фомін, В.Г. Шголько, Я.А. Штейнберг, Д.Н. Яблонський та інші.

Соціально-типологічні та функціонально-демографічні проблеми житла досліджують у своїх працях: С.Д. Альбанов, І.О. Бадамян, Л.Г. Бачинська, П.О. Гриценко, В.Ю. Дурманов, В.П. Етенко, Б.І. Зенгер, П.Б. П.П. Кедровський, М.Б. Консулова, Г.М. Любимова, В.Е. Мельников, П.Б. Орлов, Г.Д. Платонов, С.Г. Розман, В.О. Рудакова, Н.А. Саргасян, І.М. Скриль, О.Я. Смирнова, В.І. Смотриковський, В.Д. Страшнова, Д.Е. Фесенко, В.Г. Хахулін, С.М. Шифріна.

Стандартизація, категорювання квартир за рівнем комфорту та нормування житла розглядалися у працях Є.Є. Клошніченка, В.В. Куцевича, Ю.Г. Реліна, М.В. Омеляненка, Г.В. Літошенко.

У країнах ЄС окремі питання архітектури житла та вирішення проблеми забезпечення житлом малозабезпечених громадян розглядали Марк Стівенс, Андреу Денч, Жозеф Хегедюс, Катя Урсік, Карель Майер, Іван Токсіс, Еммі Галама-Ромертс.

Проведені наукові дослідження розвинули окремі аспекти, які відображують стан проблеми у другій половині ХХ ст. Однак, на кінець ХХ сторіччя у суспільстві відбулися істотні соціально-економічні та політичні зміни, тому питання розходження архітектурно-планувальної організації соціального та комерційного житла в Україні вимагають, наразі, цілеспрямованого дослідження та поглибленого пророблення.

Сьогодні зростаючими темпами ведеться будівництво комерційного житла, яке представлено широким діапазоном планувальних рішень та його розташування у структурі міста. Незважаючи на зростаючий інтерес до комерційного житла, необхідні типологічні та нормативно-методичні основи його проектування також ще не склалися. Комерційне житло оцінюється як якісно нове явище. Його

вивчення розширює типологічні концепції, котрі будуть сприяти виробленню сучасних вимог до його формування з урахуванням нових соціально-економічних відносин у країні.

Дослідження визначається, виходячи з необхідності вирішення проблеми житла як товару в умовах соціальної диференціації матеріальних можливостей населення. В умовах такої диференціації необхідно виявити принципові функціонально-типологічні відмінності формування житла для соціально незахищених верств населення, замовником якого буде держава, та комерційного житла, замовником якого буде конкретний громадянин з його конкретною матеріальною спроможністю.

**Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами.** Робота виконувалась у КиївЗДНІЕП відповідно до тем науково-дослідних робіт: ДБН В.2.2-15-2005 "Житлові будинки. Основні положення" (розроблені КиївЗДНІЕП на замовлення Держбуду України, № ДР 0103U008987, 2003 р.); "Розробка рекомендацій з проектування житлових будинків з квартирами соціального призначення": Звіт про НДР (Заключний) / КиївЗДНІЕП, №ДР 0105U007972, 2005 р.; "Стратегія формування життєвого середовища України першої чверті ХХІ сторіччя". (розроблені УАА на замовлення Держбуду України, №ДР 0106U000012, 2005 р.).

**Мета дослідження:** розкриття особливостей типологічної організації соціального та комерційного житла.

**Завдання дослідження:**

- виявлення основних факторів, які впливають на рівень комфорту квартир (аналіз основних планувальних, санітарно-гігієнічних, інженерно-технічних та соціальних факторів);
- аналіз вітчизняної та закордонної практики проектування соціального та комерційного житла;
- виявлення основних рис розходжень двох груп житла, їхньої архітектурно-планувальної організації;
- розроблення базової номенклатури типів житлових будинків соціального та комерційного житла та визначення перспективних напрямків їхнього розвитку;
- розроблення пропозицій щодо удосконалення архітектурно-містобудівних рішень.

**Об'єкт дослідження:** багатоквартирні будинки та житлові чарунки у них.

**Предмет дослідження:** функціонально-планувальна організація будинків та композиційні особливості квартир.

**Методи дослідження:** порівняльний аналіз результатів роботи закордонних та вітчизняних науково-дослідних установ; комплексний аналіз соціально-економічних, архітектурно-типологічних питань, анкетні опитування населення,

метод експериментального проектування, графоаналітичний метод систематизації та викладення матеріалу.

#### **Наукова новизна одержаних результатів:**

- встановлено та обґрунтовано дві категорії житла (соціальне та комерційне);
- виявлено нові споживчі цінності житла;
- запропоновано типи будівель та розроблено їхню класифікацію для соціального та комерційного житла;
- науково обґрунтовані типологічні принципи формування соціального та комерційного житла;
- розроблено пропозиції з удосконалення архітектурно-планувальних та функціональних якостей для соціального та комерційного житла.

**Практичне значення одержаних результатів** полягає у подальшому використанні їх при розробленні державних програм, концептуальних документів у сфері житлової архітектури, реального проектування, будівництва, реконструкції житлових будинків з метою удосконалення їхніх архітектурно-типологічних вирішень, художньої виразності та економічності на основі принципів, що забезпечують комплексність функціональної, естетичної організації соціального та комерційного житла.

Впровадження результатів роботи було здійснене:

- у розробці проекту ДБН В.2.2-15-2005 "Житлові будинки. Основні положення" КиївЗНДІЕП, 2005 р.;
- у науково-дослідній роботі "Розробка рекомендацій з проектування житлових будинків з квартирами соціального призначення". КиївЗНДІЕП, 2005 р.;
- у науково-дослідній роботі "Стратегія розвитку житлового середовища в І-й чверті ХХІ сторіччя". УАА, 2005 р.;
- у проекті 4-поверхового житлового будинку по вул. Паризької Комуни 18а, м. Полтава. Проект-реалізація. Полтавархпроект, 2003 р.;
- у проекті 7-10-поверхового житлового будинку по вул. Жовтневій 50-52, м. Полтава. Проект-реалізація. Полтавархпроект, 2005 р.;
- у проекті 9-поверхового житлового будинку по вул. Зігіна 19а, м. Полтава. Проект. Полтавархпроект, 2005 р.;
- у проекті 9-поверхового житлового будинку по вул. Ляхова 12, м. Полтава. Проект-реалізація. Полтавагропроект, 2004 р.

**Особистий внесок здобувача:** Основний зміст роботи опублікований у 7 друкованих працях, 1 з них виконана із співавтором, в якій автор дисертації аналізує особливості конструктивної системи типових серій 60-70 рр. та специфіку їхньої реконструкції відповідно до серій житлових будинків. Для третьої групи (елітного житла), визначає особливий перелік приміщень, що відрізняють його від першої та другої групи житла, та планування квартир (в 1 та більше рівнях - дуплекс та мезонет).

**Апробація результатів дисертації.** Основні результати роботи доповідалися та обговорювалися на семінарі ООН з питань соціального житла, Прага, 19-20 травня 2003 р.; конференції, організованій Міжнародною федерацією житлового будівництва та планування (ІФНР) "Міста розвиваються: політика, методи, умови", Вільнюс, 30 травня-2 червня 2004 р.; 64 науково-практичній конференції КНУБА (Київ, 2003 р.); на конференціях молодих вчених КиївЗДНІП (Київ, 2003, 2004, 2005 р.);

**Публікації.** Основні результати дисертації опубліковані у 7 статтях в наукових фахових виданнях, 1 тезах конференцій.

**Структура і обсяг дисертації.** Дисертація складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел та додатку, що включає акти впровадження результатів дослідження. Текстова частина роботи становить 123 сторінки, ілюстрації - 39 сторінок, список використаних джерел зі 173 найменувань, акти впровадження - 5 сторінок.

## ОСНОВНИЙ ЗМІСТ ДИСЕРТАЦІЇ

У вступі розкрито актуальність досліджуваної проблеми, сформульовано мету, задачі дослідження, методи його проведення та наукову новизну, вказуються головні положення, що виносяться на захист.

У першому розділі "**Передумови соціальної диференціації житлового середовища**" висвітлено історичні корені розвитку соціального житла, розкрито соціально-типологічний аспект закордонного та вітчизняного міського будівництва.

За часів існування Стародавніх цивілізацій, утворення суспільства, вже відбувався відповідний розподіл житла, як для заможних, так і для незаможних.

Інсули, що виникли у стародавньому Римі, з часом стали прототипом масового будівництва, а згодом трансформувалися у провідний тип міського житла XIX сторіччя - прибутковий будинок.

З розвитком промисловості та збільшенням контингенту міського населення типологічна структура житла стала більш різноманітною та остаточно сформувалася в другій половині XIX сторіччя.

У повоєнний період у країнах Західної та Північної Європи визначилися три категорії житла, які залежали від матеріальних можливостей користувачів: для громадян, що потребують соціальної підтримки; для середнього класу та для заможних.

Сьогодні житлове забезпечення населення у країнах ЄС складається з приватного житла, у якому мешкають його власники; приватного, призначеного для оренди та державного житлового фонду.

Житлове забезпечення для соціально незахищених громадян багатьох держав Західної, Північної та Південної Європи намагаються вирішити у відповідності до економічних можливостей. У більшості цих країн житло соціального фонду не підлягає приватизації і, як правило, належить державі. З аналізу надання пріоритетності при отриманні соціального житла можна сказати напевне, що у країнах Південної Європи (Іспанія, Португалія, Греція) та Росії відбір претендентів проходить суворіше аніж у країнах Західної Європи (Нідерланди, Австрія, Франція, Данія, Фінляндія). Чим вищий прибуток громадян та більш високий економічний розвиток держави, тим більш доступне забезпечення житлом і навпаки, при невеликому житловому фонді, сім'ї проходять суворий відбір, з наявністю механізму звільнення соціального житла після того, як сім'я втрачає на нього право.

Таким чином між розмірами фонду соціально орендованого житла та загальним фондом найманого житла країн ЄС існують серйозні відмінності. Житло, яке не здається в оренду, займається його власниками, навіть за умов наявності кооперативного жила, як у Швеції та Норвегії. У деяких інших країнах існує сектор житла, що належить підприємствам, а також житло іншого типу власності, що ґрунтується на обмеженому володінні, як у Фінляндії.

Найбільш стабільним протягом двадцяти років будівництво соціального житла є у Данії, Франції, Нідерландах. З країн Західної Європи вирізняється високим процентом будівництва соціального житла колишня ФРН, особливо це простежувалося протягом 10 років (1980 - 1990 рр.), коли процент соціального будівництва сягав 87 - 88 %. Досить високий процент характерний для Нідерландів, Данії, Швеції. Найнижчим він є у Португалії (2 % - 3 %) та Бельгії (від 3 % до 7 %). Взагалі відсутнє будівництво соціального житла у Греції.

У країнах комуністичного табору диференціації житла за рівнем комфорту не існувало. Однак, ще за радянських часів була сформована досить розвинена номенклатура житлових будинків як за поверховістю, так і за плануванням будівлі: житлові споруди будувалися за типовими проектами, кожні наступні з яких мали свої переваги.

З переходом до ринкових відносин у державі з середини 90-х років простежується диференціація суспільства на три групи. Велика кількість громадян, які не змогли соціально адаптуватися до нового середовища і потребують покращення житлових умов - належать до першої групи. Цінова доступність житла є тим єдиним бар'єром, який стає перешкодою у покращенні умов проживання. Це питання вже стало предметом уваги Уряду, який прийняв ряд законодавчих актів, почав розробку програм з соціальною орієнтацією, що стосуються житлової забезпеченості.

Друга група - це середній клас, поки що нечисленний. Саме він потребує різних видів кредитування житла. Безумовно, квартири, що купуються цим класом мають

бути на порядок вищі за рівнем комфорту від будинків типового проектування першого та другого поколінь. Однак типологічні та планувальні рішення цих будинків ще не сформовані.

До третьої групи належать заможні громадяни України, котрі можуть самостійно забезпечити себе житом. Проблема полягає лише у необхідності контролю приміщень за мінімально допустимих санітарно-гігієнічних та конструктивних вимог.

Виходячи з цього, можна припустити, що головною проблемою стає виявлення принципових функціональних та архітектурно-типологічних відмінностей, котрі характеризують житло соціальне і комерційне.

Аналіз теорії та практики формування соціального та комерційного житла визначає головні напрямки їхнього розвитку та удосконалення:

- типологічна структура будинків та квартир, що диференціюються за рівнем комфорту;
- використання існуючого але застарілого житлового фонду, приведення структури будинків до рівня сучасних вимог;
- введення у структуру будинку та квартир нових функцій;
- удосконалення методики проектування будинків та забудови в умовах великого міста.

У другому розділі "**Фактори, що визначають формування соціального та комерційного житла**" виявлені фактори, які обумовили появу двох принципових груп житла, що відрізняються за рівнем комфорту.

Встановлено, що соціально-економічні зміни суттєво впливають на формування сучасного житлового фонду в Україні:

- необхідність відповідної диференціації типів забудови, будинків і квартир, що будуть відповідати матеріальним можливостям споживачів;
- поява середнього класу, а також заможного населення привела до збільшення житлового будівництва на комерційній основі;
- економічний показник займає вагоме місце у системі розподілу житла за категоріями;
- поява різних типів житла за показником вартості в умовах ринкової економіки створює конкурентне середовище, яке обумовлює підвищення якісних характеристик житлового середовища.

Диференціація житла за рівнем соціально - побутового комфорту зумовила появу принципово нових планувальних рішень будинків та квартир, що суттєво відрізняються від типології житла 50-80-х років. Розроблено типологію житла для соціальних груп населення: соціальне житло; житло для середнього класу; елітне житло. Елітне житло завжди буде унікальним за своїми архітектурно-композиційними якостями, оскільки проектуючи його, архітектори відмовляються

від повтору (тиражування) морфотипів; такий тип житла є виключно турботою замовника і тому надалі ця група споживачів не розглядатиметься.

У державі існує серйозний розрив між попитом та рівнем житлового забезпечення.

Україна не має ні сектору приватного найманого житла, ні сектору соціального житла. Житло, що перебуває у власності держави, не може розглядатися як сектор соціального призначення, оскільки воно не має відповідного правового статусу. Законом України "Про соціальне житло" визначається: "Соціальне житло - житло, що надається державою та органами місцевого самоврядування громадянам України, які потребують соціального захисту, безоплатно або за доступну для них плату у межах встановленої норми надання соціального житла громадянам".

Виявлені можливі шляхи вирішення проблеми створення соціального житлового фонду, а саме:

1. Можуть бути побудовані нові житлові приміщення виключно для поповнення фонду соціального житла.

2. Можна побудувати об'єкти незавершеного будівництва. В Україні існує велика кількість недобудованих житлових будинків - загальною площею до 12 млн. м<sup>2</sup>. Деякі такі будинки розташовані у районах де попит на житло зник. Завершення їхнього будівництва дасть значний економічний ефект порівняно з новим будівництвом.

3. Провести реконструкцію існуючого житлового фонду, який складається з типових будинків першого та другого покоління.

Враховуючи те, що переважна частина житла перебуває у приватному володінні, існує два шляхи одержання цих житлових приміщень для фонду соціального призначення:

- держава поступово викуповуватиме житло у громадян власним коштом буде реконструювати житло; вирішення проблеми цим шляхом сьогодні практикується у Словенії;

- з часом, коли іпотечне фінансування вивільнить будинки типових проектів - призначати їх для соціально незахищених громадян.

Однак, в обох випадках житло буде експлуатуватися зі зміненою формулою заселення.

4. Використати неприватизовані житлові приміщення шляхом накладання на них мораторію.

Реконструкція дасть можливість повторного використання існуючих проектних рішень будинків та квартир і створення житлового фонду для соціально незахищених верств населення за рахунок перепланування - з мінімальними матеріальними витратами відносно розроблених соціальних стандартів. У містах з обмеженою будівельною базою та невеликою кількістю населення, доцільно проводити лише перепланування житлових будинків 1950-1960-х років. Методика

розробки проектів реконструкції має набути характер індивідуального проектування, що дозволить не тільки покращити архітектурно-планувальні рішення, але й уникнути одноманітності у зовнішньому вигляді будинків.

Україна має найближчим часом формувати сектор соціального житла поетапно. Для його формування важливим є вирішення питань на соціально-економічному, містобудівному та архітектурно-типологічному рівні. Для комплексного вирішення житлової проблеми у цілому необхідне урахування й інших факторів:

**Сильна державна підтримка.** У більшості країн Східної Європи та інших країнах відбулося значне скорочення обсягів надання житла державою тому, що багато з цих країн вже мають значний фонд державного житла, який здається в оренду. В Україні ситуація дещо інша. Соціального фонду не існує взагалі, а сама концепція для країни є новою. Допомога здійснюється через позики від держави: позики на розвиток житлового будівництва; позики під нерухомість, що дозволяють надавати їх і покупцям квартир.

**Істотна правова база.** Сприяння розвитку житлового будівництва стало одним з головних напрямків розвитку ринкової економіки держави: Закон України "Про соціальне житло", Закон України "Про іпотеку", Постанова Кабінету міністрів України "Про затвердження прогнозу розвитку житлового будівництва на 2000-2004 роки".

**Успішна схема домогосподарства.** Треба визначити, що соціальний житловий фонд не підлягає приватизації. За таких умов має існувати механізм звільнення соціального житла після того, як сім'я втрачає на нього право.

**Розташування у структурі міста.** Соціальне житло споруджуватиметься у менш престижних районах, що пов'язано з ціною доступності землі.

**Ретельне планування ресурсів.** Для забезпечення безперервності будівельної житлової програми важливим є планування ресурсів будівництва соціального житла, що дозволить забезпечити вартісну стабільність цих матеріалів.

**Якісний майновий менеджмент.** Після будівництва соціального житла необхідно створити децентралізовану систему, яка буде відповідати за утримання та ремонт житла. Це дасть можливість проводити науковий пошук з метою подальшого удосконалення планувальних рішень квартир та покращення майнового менеджменту.

**Комфортність та якісний рівень житла,** що пропонується, визначається сьогодні не потребами тих чи інших сімей, а рівнем їхнього достатку.

**Простежена тенденція диференціації комерційного житла.** На продажну ціну квартири впливає місце розташування будинку у структурі міста. Загальна площа квартир відрізняється за розміром від житла соціального призначення, що пов'язане насамперед з розширенням загальносімейної зони (гігієнічні, господарські, рекреаційні, поліфункціональні рекреаційно-господарські та комунальні підзони), яка і сьогодні не має належного втілення у квартирах, що

будуються за рахунок держави (табл. 1,2). Незважаючи на те, що верхня межа площі квартир за ДБН В.2.2.-15-2005 "Житлові будинки. Основні положення", не нормується, для розрахунку показників площі квартир (комерційного житла) приводяться відповідні розрахунки.

Таблиця 1

## Рекомендована розрахункова площа комерційних квартир

площа квартир, м <sup>2</sup>	Квартири							
	1-кімнатна		2-кімнатна		3-кімнатна		4-кімнатна	
	min	max	min	max	min	max	min	max
загальна площа	44,62	66,22	61,6	107,27	95,4	158	129,70	173
житлова площа	20,42	27,86	31,8	42,18	58,55	101	72,73	-

Таблиця 2

## Нормативна площа квартир для соціального житла (ДБН В 2.2.-15-2005)

Загальна площа квартир, м <sup>2</sup>	Кількість житлових кімнат									
	1		2		3		4		5	
	min	max	min	max	min	max	min	max	min	max
	30-40		48-58		60-70		74-85		92-98	

Переважна частина житлового ринку перебуває у приватному володінні, а ціни наближаються до європейського рівня.

Комерційне житло можна розділити на чотири групи:

- житлові будинки для продажу, що зводяться за проектами типових серій (за нормативними вимогами та розташуванням у структурі міста вони не відрізняються від житла соціального призначення);
- житлові будинки за індивідуальними проектами з мінімальним набором приміщень інфраструктури (стоянка для автомобілів, магазин та інше) для середньозабезпечених верств населення;
- житлові будинки з максимальним набором житлових кімнат та підсобних приміщень у квартирі та приміщень інфраструктури у житловому будинку. У складі комерційного житла обов'язкова наявність таких елементів, як охорона будинку і території, підземна автостоянка, супермаркет, банк, пральня, дитяча кімната, спортзал, басейн, тенісний корт, зимовий сад та деякі елементи соціальної інфраструктури;
- клубні житлові будинки та пентхауси, а також індивідуальні житлові будинки у межах міста.

Житло першої та другої групи буде купуватися за рахунок кредитів, житло третьої та четвертої групи – купуватиметься за власний кошт.

У третьому розділі дисертації **"Оптимізація типологічних рішень перспективного житлового середовища"** мова йде не тільки про нові підходи до формування нормативної бази. Запропоновані загальні площі квартир для соціального та комерційного житла. Визначено принципи оптимізації для двох груп житла, розміщення житла у структурі міста.

У новому ДБН В.2.2.-15-2005 "Житлові будинки. Основні положення" вперше введено нормування диференційованих типів житла

- першої категорії / комерційний тип /;
- другої категорії / соціальний тип /.

Виходячи з принципу мінімізації, установлюють норми площі квартир соціального призначення, досягнуті на початок 2000 року. Загальна площа збільшилася від 7% до 11%, порівняно з попереднім нормативним документом СНиП 2.08.01-89\*.

Розділення житла на дві категорії визначило нові планувальні рішення будинків та квартир. А удосконалення нормативних документів стало початком підвищення якості умов проживання: їхньої площі, санітарно-гігієнічних умов.

Проведені дослідження роботи дозволили визначити відмінності за містобудівними та архітектурно-типологічними ознаками для житла соціального призначення та для комерційного житла.

Соціальне житло. На рівні містобудівної структури:

- за місцем розташування: завжди будуть у межах міста на найбільш віддалених земельних ділянках, що пов'язано з ціною доступності землі;
- характер житлової забудови: вільна, можлива також квартальна периметральна.

На архітектурно-типологічному рівні:

- за характером групування - завжди будуть багатоквартирні будинки;
- за характером розвитку по вертикалі: будуть мати середню (4-10-16) поверховість;
- за багатофункціональністю: житлові будинки будуть переважно без вбудованих нежитлових приміщень;
- за наявністю спеціалізованого житла: гуртожитки, будинки для одинаків та малосімейних, інтернати для пристарілих;
- за об'ємно-просторовою структурою: протяжний тип (будинки-пластина) та протяжні складної конфігурації.

Соціальне житло у найближчій перспективі не буде споруджуватися у вигляді котеджів, блокованих будинків, терасних та висотних будинків-стержнів. Це пояснюється їхньою занадто дорогою собівартістю. Доцільно проектувати односекційні будинки необмеженої орієнтації 3-5- та 6-7-поверхові; багатосекційні

- меридіональної та широтної орієнтації поверховістю 3-5, 6-9; коридорні меридіональної орієнтації у 6-9 поверхів; у південних районах України - галерейні (протяжні) меридіональної та широтної орієнтації у 6-9 поверхів; комбіновані (протяжні) меридіональної та широтної орієнтації у 11-16 поверхів.

Для малих та середніх міст висота поверхів - не більше чотирьох. Це дозволить виключити необхідність встановлення ліфтів, а отже, і усіх витрат, пов'язаних з цим, одержати корисну площу всередині будинку, уникнути шумового фону. У великих містах - 4-16 поверхів, що дозволить підняти щільність забудови та уникнути розростання міст.

Основним принципом формування соціального житла України на даному етапі є принцип мінімізації, що означає:

- мінімальні витрати на його будівництво та експлуатацію;
- мінімально допустимий рівень комфорту проживання, що визначається розрахунковою загальною площею -  $20 \text{ м}^2$  на одну особу та нижніми межами площі квартир;
- мінімально допустимий об'єм внутрішнього простору житлових приміщень квартири ( $25 \text{ м}^3$ ), при мінімальній висоті (від підлоги до стелі - 2,5 м.);
- мінімально допустимий набір приміщень квартири;
- певні обмеження у виборі типологічного рішення житлового будинку.

Залежно від кількості та складу житлових приміщень, змінюються ознаки кількісного та статеві-вікового складу сім'ї, для якої призначена квартира. Стосовно житлової чарунки, то якісний її показник має бути не меншим ніж житло перших масових серій. Формула заселення має бути  $m = n - 1$ .

Виходячи із задач дослідження, на основі узагальнення досвіду, а також наукових висновків даної роботи, сформульовані такі принципи соціального житла: принцип мінімізації; принцип демографічної залежності; принцип компактності; принцип цілісності.

У дисертаційному дослідженні пропонуються системоутворюючі ознаки, притаманні комерційному житлу:

- За місцем розташування: переважно центральні райони міст які характеризуються престижністю та екологічно безпечні квартали;
- за характером житлової забудови – блокована (у тому числі терасна), вільна квартальна периметральна середньої та підвищеної поверховості, окремо розміщені будинки з ущільненням забудови територій.

На архітектурно-типологічному рівні:

- за характером групування – односімейні, блоковані та багатоквартирні будинки;
- за характером розвитку по вертикалі – малоповерхові (1-3), середньої поверховості (4-10), підвищеної поверховості (11-24), висотні будинки (25 та більше поверхів);

- житлові будинки з вбудованими нежитловими приміщеннями, кондомініуми, житлово-громадські комплекси;
- за об'ємно-просторовою структурою – протяжний складної конфігурації, компактний (точковий) будинок, висотний будинок - стержень;

На підставі проведених досліджень усіх зазначених тенденцій можна стверджувати, що основним принципом проектування та будівництва комерційного житла є принцип оптимізації, що означає:

- право вибору замовником таких рішень житла, які відповідають його фінансовим можливостям та потребі у комфорті;
- право вибору замовником покращених архітектурно-типологічних рішень житла, котрі відповідають його фінансовим можливостям та поняттю умов комфорту;
- підвищена середня розрахункова площа (у межах 30-40 м<sup>2</sup>/ особу), склад їхніх приміщень, покращена функціональна організація;
- оптимальний "повітряний куб", - об'єм внутрішнього простору квартири за рахунок підвищення висоти до 2,7 - 3,3 м (від підлоги до стелі);
- технічна оснащеність та інженерне забезпечення будівлі (системи тепло-електро-водопостачання, телекомунікації, ліфти);
- організація безпеки у будинку. Наявність централізованих систем контролю в будівлі дозволяє спостерігати за кліматичним режимом, контролювати несанкціоноване проникнення і стан пожежної безпеки з єдиного пульта, з'єднаного з комп'ютером;
- наявність та якість інфраструктури у будинку (соціальні, побутові, розважальні об'єкти, служби експлуатації будинку, паркінги).
- підвищена якість будівельних та опоряджувальних матеріалів - спосіб упізнання будинку та відчуття престижу;
- репутація забудовника.

На основі наукових висновків даної роботи, сформульовано архітектурно-типологічні принципи, характерні для комерційного житла: принцип оптимізації, принцип функціонального зонування внутрішнього простору, принцип варіабельності, принцип показовості (престижу), принцип інтелектуалізації будинку, принцип належної інфраструктури.

## ВИСНОВКИ

У роботі визначені теоретичні основи формування соціального та комерційного житла в Україні. Надано рекомендації для створення соціального житлового фонду та подальшого розвитку і вдосконалення архітектурно-планувальних рішень комерційного житла.

1. Введено та обгрунтовано нормування диференційованих типів житла. Розділення житла на дві категорії визначило нові планувальні рішення будинків. Проведений аналіз теоретичних розробок та проектної практики в галузі архітектури житлових будинків дозволив встановити головні напрямки вдосконалення функціональних та архітектурно-типологічних рішень.

2. Визначено вплив сучасних соціально-економічних умов на розвиток типології житлових будинків, досліджено містобудівні характеристики розміщення та планувальної організації соціального та комерційного житла. На основі аналізу теоретичних досягнень і закордонної практики формування соціального житлового фонду розроблена їхня попередня класифікація за типами будинків, виведені системоутворюючі ознаки для соціального та комерційного житла.

3. Архітектурно-типологічні основи соціального житла ґрунтуються на базі нормативних положень ДБН В.2.2.-15-2005 „Житлові будинки. Основні положення”: розрахункова площа -  $20 \text{ м}^2$  на людину; уведені нормування нижніх меж загальної площі квартир, вищі ніж у існуючих будинках; встановлені верхні межі загальної площі квартир соціального призначення.

4. В роботі пропонується номенклатура будинків соціального призначення: односекційні 6-9- поверхові; багатосекційні у 11-16 поверхів. Щодо житлової чарунки, то її якісний показник має бути вищим ніж житло перших масових серій. Залежно від кількості та складу житлових приміщень, змінюються ознаки кількісного та статеві-вікового складу сім'ї, для якої призначена квартира. Формула заселення має бути  $m = n$ ,  $m = n - 1$ .

5. Соціальне житло рекомендується формувати згідно з визначеними загальноформуючими принципами, головним з яких є принцип мінімізації.

6. В роботі пропонується номенклатура будинків для комерційного житла: у малоповерховому житлі - односімейні блоковані будинки обмеженої орієнтації 1-3- поверхові; терасні обмеженої орієнтації 3-5, 6-7 поверхів; секційні будинки меридіональної та широтної орієнтації 1-3, 3-5, 6-7, 11-25 поверхів; формула заселення комерційного житла має бути  $m = n$ , або  $m = n+1$ .

7. На основі наукових висновків даної роботи, сформульовані архітектурно-типологічні принципи, головним з яких є принцип оптимізації, що забезпечує цілісність архітектурної системи комерційного житла.

8. За результатами дослідження розроблена номенклатура житлових будинків двох рівнів комфорту.

9. Визначені містобудівні принципи формування і розвитку соціального та комерційного житла дадуть можливість подальшого упорядкування житлової забудови сельбищної території міст, підвищення якості будівництва.

Впровадження результатів роботи дозволить одержати значний соціальний та економічний ефект за рахунок покращення якості рівня житлового забезпечення в умовах росту потреб населення, підвищення ефективності капітальних вкладень,

спрямованих на реконструкцію та будівництво житла, його інженерно-технічне оснащення, підвищення рівня естетичної виразності будівель і створення цілісних елементів міського середовища.

## ОСНОВНІ ПУБЛІКАЦІЇ АВТОРА ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

1. Рєпін Ю.Г., Заславець Т.М., "Архітектурно-планувальна організація соціального та висококомфортного житла (особливості та відміни) // Перспективні напрямки проектування житлових та громадських будівель. - К.: КиївЗДНІЕП, 2003. - Спеціальний випуск - С.29-34.

2. Заславець Т.М. Формування соціального житлового фонду України // Перспективні напрямки проектування житлових та громадських будівель. - К.: КиївЗДНІЕП, 2003. - Спеціальний випуск - С.4-9.

3. Tatyana Zaslavets. Prerequisites for the Formation of the Concept for the Construction of Social Housing in Ukraine" (Architectural and Typologic Aspect // Proceedings of the Workshop on Social Housing. - Prague, 2003. Ministry for regional development of the Czech Republic in cooperation with European Liaison Committee for Social Housing (CECODHAS), p 123-124.

4. Заславець Т.М. Ідеологія нормування житла (до введення у дію ДБН В.2.2. - 2004 "Державні будівельні норми України - Житлові будинки та "комплекси") // Перспективні напрямки проектування житлових та громадських будівель. - К.: КиївЗДНІЕП, 2004. - Спеціальний випуск - С.4-9.

5. Заславець Т.М. Ветхий фонд житла перших масових серій (реконструкція та модернізація) // Сучасні проблеми архітектури і містобудування. - К.: КНУБА, 2004. - №13. - С.159-164.

6. Заславець Т.М. Сучасні тенденції житлового будівництва у містах України // Перспективні напрямки проектування житлових та громадських будівель. - К.: КиївЗДНІЕП, 2004. - Спеціальний випуск - С. 16-20.

7. Заславець Т.М. Передумови розвитку соціального житла. (соціально-типологічний аспект) // Сучасні проблеми архітектури і містобудування. - К.: КНУБА, 2005. - №14. - С.255-259.

## ОПУБЛІКОВАНІ ТЕЗИ КОНФЕРЕНЦІЙ

8. Tatyana Zaslavets. Reconstruction of Microdistricts and Buildings of the first Mass Series - Reserve for the Formation of the Social Living Stock // Summary Report, IFHP International Spring Conference, Vilnius, 30 may - 2 June 2004, p.31.

## АНОТАЦІЯ

Заславець Т.М. Типологічні засади архітектурно-планувальної структури соціального та комерційного житла. - Рукопис.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата архітектури за спеціальністю 18.00.02 - Архітектура будівель і споруд. - Київський національний університет будівництва і архітектури, Київ, 2006.

У дисертаційному дослідженні розкриваються актуальні питання створення соціального житлового фонду та розходження архітектурно-планувальної структури соціального та комерційного житла. На початку дослідження була висунута гіпотеза щодо соціальної диференціації населення та забезпечення його відповідним житлом. Під час дослідження гіпотеза була підтверджена та трансформувалась у принципи архітектурно-планувальних рішень соціального та комерційного житла. Соціальне житло рекомендується формувати згідно з визначеними принципами, головним з яких є принцип мінімізації. Для комерційного житла - принцип оптимізації. За результатами дослідження була розроблена номенклатура житлових будинків двох рівнів комфорту за типологічними ознаками, орієнтацією, поверховістю. Пропозиції щодо архітектурно-типологічних ознак соціального та комерційного житла за: місцем розташування, характером житлової забудови, характером розвитку по вертикалі, об'ємно-просторовою структурою, характером житлових чарунок. Розроблені пропозиції за формулою заселення квартир для соціального та комерційного житла, запропонована розрахункова площа на одну людину для соціального та комерційного житла. Результатом дослідження стали рекомендації архітектурно-планувальних рішень житлових чарунок соціального житла та комерційного житла оптимального і підвищеного рівня комфорту.

Ключові слова: житлові будинки соціального призначення, комерційне житло, проектування, будівництво, принципи архітектурно-планувальних рішень, системоутворюючі ознаки, типологічний аспект, номенклатура житлових будинків.

## АННОТАЦИЯ

Заславец Т.Н. Типологические основы архитектурно-планировочной структуры социального и коммерческого жилища. - Рукопись.

Диссертация на соискание ученой степени кандидата архитектуры по специальности 18.00.02 - Архитектура зданий и сооружений. - Киевский национальный университет строительства и архитектуры. Киев, 2006.

В диссертационной работе раскрываются актуальные для Украины вопросы создания социального жилищного фонда и усовершенствования архитектурно-планировочной структуры социального и коммерческого жилища. Автором проведен анализ теоретических разработок и проектной практики в области

архитектуры жилых зданий, что в дальнейшем определило направления усовершенствования функциональных и архитектурно-типологических решений. Определено влияние современных социально-экономических условий на развитие современной типологии жилых зданий, предлагаются факторы, которые влияют на формирование сектора социального жилища. Исследованы градостроительные характеристики размещения и планировочной организации социального и коммерческого жилища. На основе социально-типологического опыта зарубежного и отечественного городского строительства были выдвинуты направления формирования социального жилищного фонда в Украине, а также предложена дифференциация коммерческого жилища по группам. Эти предположения в дальнейшей работе подтвердились и были сформулированы как принципы архитектурно-планировочных решений социального и коммерческого жилища. Социальное жилище рекомендуется формировать согласно определенным принципам, основным из которых является принцип минимизации. Для коммерческого жилища - принцип оптимизации. Предложены рекомендуемые площади квартир для социального и коммерческого жилища. Определено развитие социального и коммерческого жилища, которое осуществляется на уровне градостроительной структуры и на архитектурно-типологическом уровне. Социальное жилище: по месторасположению - всегда будет в границах города на наиболее отдаленных территориях, по характеру жилищной застройки: свободная, возможна также квартальная периметральная. Коммерческое жилище - центральные престижные районы городов и экологически безопасные районы. Результатом исследования стало определение градостроительных принципов формирования и развития социального и коммерческого жилища, направленных на дальнейшее урегулирование жилой застройки селитебной территории городов, повышение качества строительства.

Была разработана номенклатура жилых зданий двух уровней комфорта по типологическому признаку, ориентации, этажности. Предложения относительно архитектурно-типологических признаков социального и коммерческого жилища по: месторасположению, характеру жилой застройки, характером развития по вертикали, объемно-пространственной структуре, характеру жилых ячеек. Разработаны предложения по формуле заселения квартир для социального и коммерческого жилища, предложена расчетная площадь на 1 человека для социального и коммерческого жилища. Результатом стали рекомендации архитектурно-планировочных решений жилых ячеек социального и коммерческого жилища оптимального и повышенного уровня комфорта.

Ключевые слова: жилые здания социального назначения, коммерческое жилище, проектирование, строительство, принципы архитектурно-планировочных решений, системообразующие признаки, типологический аспект, номенклатура— жилых зданий.

## ANNOTATION

Zaslavets T.N. Typological foundations of the architectural and planning structure of the social and commercial dwelling. - Manuscript.

Thesis on the degree of Candidate of Architecture by the speciality 18.00.02 - Architecture of buildings and structures. - Kyiv National University of Construction and Architecture, Kyiv, 2006.

In thesis investigation actual questions of the creation of the social living stock are revealing as well as divergences architectural and planning structure of social and commercial dwelling. A hypothesis as for the social differentiation of population and people provision with proper dwelling was adduced in the beginning. In course of investigation the hypothesis was corroborated and transformed into principles of architectural and planning decisions for social and commercial dwelling. It's recommended to formate the social dwelling according to determined principles, the main of which is the principle of minimization. For commercial dwelling - it's the principle of optimization. By results of the investigation the nomenclature of residential buildings of two comfort levels was elaborated by typological characteristics, orientation, number of floors. Proposals as for architectural - typological indication of social and commercial dwelling according to: place of location, character of dwelling development, character of vertical development, volumetric - planning structure and character of flats are given. Proposals were elaborated according to the formula of apartment settlement for social and commercial dwelling, the calculation area for 1 person is proposed for social and commercial dwelling. Recommendations for architectural and planning decisions of apartments for social dwelling and for commercial dwelling with optimal and highten level of comfort had become the result of investigation.

Key words: social dwelling, commercial dwelling, design, construction, principles of architectural and planning decisions, system formation indication, typological aspect, nomenclature of residential buildings.

Фактори, які визначають особливості двох принципових груп житлових будинків та квартир

№	Фактори	тип житла	
		соціальне	комерційне
1.	Контингент громадян	безробітні, малозабезпечені, інваліди і т.д.	середній клас
2.	Матеріальний прибуток	низький	середній, здатність виплачувати кредит/квартиру
3.	Головний принцип формування	мінімізація	оптимізація
4.	Розрахункова загальна площа на 1 особу	20,0 м <sup>2</sup>	30-40 м <sup>2</sup>
5.	Формула заселення	$n = m - 1$	$n = m, n = m + 1$
6.	Переважаючий тип житлового будинку	багатосекційні, середньої поверховості	котедж, багатосекційні, висотний
7.	Повторюваність морфотипів	масове	обмежене
8.	Архітектурно-композиційна виразність	ординарна, типізована	індивідуальна (унікальна, елітарна)
9.	Наявність нежитлових приміщень	-	+
10.	Наявність вбудованих гаражів	-	+



Том 1

Підписано до друку 03. 04. 2006 р. Формат 60x84/16  
Папір DATA COPY. Ум.-друк. арк. 0,9.  
Тираж 100 прим. Зам. № 67.

**«АВТОРЕФЕРАТ»**

Свідоцтво ДК № 18536 від 03.12.2001 р.  
01034, м. Київ, пров. Георгіївський, 2, оф. 27  
Тел.: (044) 578-0414, 284-7127

УМГ. 498

AB 67.585

Мист.



2007 07

Мист