

УДК 728.2-004.247(045)

Спасіченко К.В.¹⁶, магістрант
Буравченко С.Г. канд. арх., професор
Національний авіаційний університет, м. Київ, Україна

ОСОБЛИВОСТІ ФУНКЦІОНАЛЬНО-ПЛАНУВАЛЬНОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ ДОСТУПНОГО ЖИТЛА З ІНТЕГРАЦІЄЮ ЖИТЛОВИХ І ГРОМАДСЬКИХ ФУНКЦІЙ

В даній статті досліджується доступне житло з інтеграцією житлових і громадських функцій, орієнтованих на майбутніх мешканців, які можуть обирати додаткові, другорядні функції в їхньому житлі.

Описано переваги та необхідність трансформації квартир та гнучкого планування житлових чарунок такого виду житла, для забезпечення комфортного перебування сім'ї протягом довготривалого часу.

Ключові слова: доступне житло, громадська функція, архітектурно планувальна організація, гнучке планування, трансформація квартир.

Постановка проблеми. В Україні складається певний дефіцит якісного доступного житла. Така проблема існує в багатьох країнах світу і має назву «affordable housing» [10]. Деякі фахівці вважають, що таке житло має бути максимально дешевим. Інші наполягають на тому, що в ХХІ ст. така забудова повинна мати більше функцій, та задовольняти більше потреб мешканців, а ніж просто потребу в помешканнях для проживання.

Загалом в світі під терміном «доступне житло» (affordable housing) розуміють можливість сім'ї сплатити вартість купівлі житла, таким чином щоб не погіршити якості свого життя.

В Україні ж «доступне житло» роз'яснюється у пункті 1 Указу Президента України від 08.11.2007 р. № 1077/2007 «Про заходи будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом», де вказується, що доступне житло є недороге житло, яке має частково державне фінансування (30-

¹⁶ © Спасіченко К.В., Буравченко С.Г.

50% вартості будівництва залежно від діючих норм), майбутнім мешканцям надаються пільгові іпотечні кредити. При умові виплати кредитів, споживачам надається право приватизації цього житла. Площа і конструктивні системи доступного житла, в кожній країні обмежуються доходами майбутніх власників і можуть коригуватися з урахуванням сприятливих умов для отримання доходів [1,11].

Нормативна площа квартири за Українськими нормами повинна складати не менше ніж 21 м² на одну особу, та додатково 10,5 м² на сім'ю. Вартість будівництва 1 м² житла не повинна бути більше норми встановленої Мінрегіоном. [12].

В рейтингу країн за коефіцієнтом доступності житла, Україна серед 95 країн займає майже останнє – 92 місце. Коефіцієнт вказує, що середньостатистичній сім'ї в Україні необхідно приблизно 26 років, щоб придбати власне житло, на відміну від Саудівської Аравії, Південної Африки та США, в яких потрібно менше 5 років.

В поточний період виникає проблема в проектуванні не лише якісного житла, а й покращенні соціальної інфраструктури за рахунок об'єднання багатьох функцій на прибудинковій території.

Для виявлення потреб мешканців та покращення насиченості відповідними функціями такого житла в деяких країнах розвивається тенденція залучення майбутніх жителів. В багатьох країнах Європи і в США поширена практика колективного замовника, а в скандинавських країнах – модель співтовариства розвитку території (community development). Колективний замовник [6] – це майбутні мешканці (власники) багатоквартирного житлового будинку. Практика формування інституції колективного замовника поширена в багатьох розвинених країнах, а також поняття «Cohousing» яке трактується як «живе» житлове утворення, тобто форма сучасного співтовариства, базуючись на ціннісних пріоритетах та ідейних засадах. Вона дає можливість майбутнім жителям багатоквартирних будинків бути задіяними в проектуванні, на стадії вирішення основних та додаткових функцій в їхньому домі.

Оскільки жителі міст стали більш мобільними, рівень доходів, склад і структура сімей, пріоритети і звички постійно змінюються з

часом, все це повинно мати відображення в архітектурі їхнього житла. Розвиток науки та техніки дає нові можливості сучасному проектуванню житла, а саме створення нових видів помешкань з гнучкою планувальною структурою. Тоді власники квартири і матимуть змогу проводити внутрішньо-квартирні трансформації в процесі її експлуатації із врахуванням розміру внутрішніх приміщень, вікового складу, побуту сім'ї на різних етапах її життєвого циклу [5].

Таке житло зможе задовольняти потреби як окремого індивіда, сім'ї так і колективу жителів. На Україні такий підхід ще не став популярним, і це становить перешкоду для створення нового покоління житла, яке буде не тільки задовольняти потреби в житлі, а й стане комфортним і соціально ефективним для життєдіяльності мешканців та сусідських громад.

Аналіз попередніх досліджень. Тему доступного житла висвітлюють в своїх публікаціях Гнат Г.О., Кравчуновська Т. С., Броневицький С. П., Ірхіна С.В., Козик В.В., Данчак Л.І. та інші, але ними не розглядалось доступне житло з інтеграцією житлових і громадських функцій.

Гнат Г.О. в дисертації [4] проводить аналіз доступного та соціального житла, а також висвітлює теоретичну модель формування фонду квартир соціального і доступного житла, наводить ряд відмінностей розпланувальної структури соціальних і доступних квартир, з'ясує оптимальні планувальні рішення внутрішнього простору малометражних квартир.

Доступне житло у великій кількості розглядається в галузі права, економіки та управління. Наприклад, Цифра Т.Ю розглядає доступне житло в дисертації [3], де вказує на відмінності понять «доступне житло» та «доступність житла», пропонує формувати та оцінювати стратегію забудовника на ринку житлового будівництва через систему критеріїв, а саме комфортність, екологічність, економічність «доступності житла», наголошує на врахуванні вимог різних категорій споживачів, що є основою формування стійкого попиту. Козик В.В та Данчак Л.І. в статті [8] проводять порівняння

та висвітлюють відмінності між соціальним та доступним житлом, з точки зору права та фінансування, нормативних вимог до площ та осіб котрі можуть проживати в такому житлі.

Оскільки, доступне житло в повній мірі не розглядалося попередніми авторами з точки зору архітектурно-планувальної організації з інтеграцією житлових та громадських функцій, на усунення даної суперечності буде спрямована подальша робота.

Мета дослідження. Виявлення та дослідження особливостей функціонально-планувальної організації доступного житла як системи з поєднанням житлових і громадських функцій.

Основна частина. Майже кожне велике місто України має житлові квартали чи мікрорайони які наповнені переважно лише функцією житла (мертві квартали), де будинки розташовані на території лише за умовами інсоляції, які не відповідають функціональним та естетичним принципам. Більшість багатоквартирних будинків не повною мірою не задовольняють потреби споживачів. Таке житло відрізняється від європейського, низьким рівнем виразності, ергономічності, комфортністю та іншими показниками. Дуже часто у великих містах існують спальні мікрорайони, в яких в кращому випадку з соціальної інфраструктури є лише дитячі садки та школи, часто в недостатній місткості. На сьогоднішній день це є проблемою, оскільки аби задовольнити більшість своїх потреб жителям необхідно їхати в інші райони. Такими потребами можуть бути: робота, навчання, розваги, лікування, відвідання закладів обслуговування, торгівлі, харчування та ін. В такому випадку спальний район протягом дня пустує, оскільки відбувається денна міграція більшості населення (на роботу, навчання). Щоб житлові квартали були наповнені життям не лише після робочого дня, а й протягом дня, доцільно проектувати житлові будинки, квартали, мікрорайони як самостійну одиницю з розвинуеною інфраструктурою за принципами нового урбанізму (рис.1).

Для реалізації цієї моделі необхідно комплексно підходити до проблеми. Доцільно розглядати житловий будинок як поєднання

соціально–незалежних одиниць – квартир з розвиненою інфраструктурою.

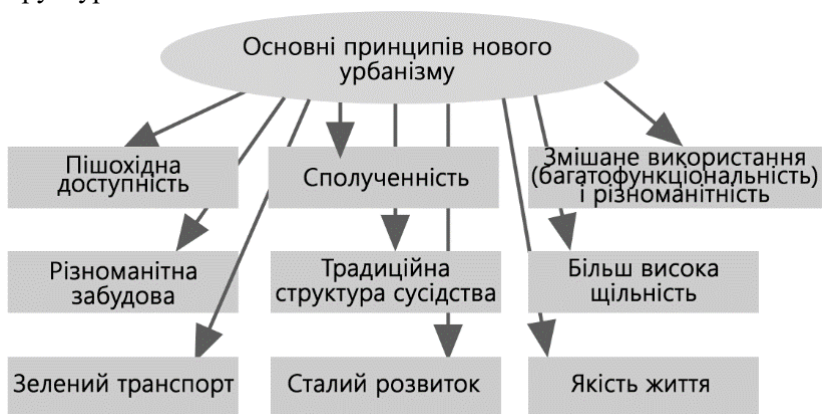


Рис. 1. Основні принципи нового урбанізму

Доцільно, на рівнях:

- житловий будинок – розвивати ідеї проектування житла з додатковими функціями для задоволення первинних потреб людини. Створювати соціально -просторову інфраструктуру з самоорганізацією;

- житлова група – проектувати міні парки, за необхідністю парки з ярмаркою вихідного дня, дитячі садки, зони роздрібно торгівлі та ін.;

- мікрорайон – проектувати робочі місця, розважальні та торговельні центри, включати оздоровчі та соціально-культурні функції.

Оскільки процедура фінансування будівництва доступного житла відрізняється від звичайного житла, забудовник не може отримати ті прибутки, які б міг, та не може продати таке житло за ринковою ціною. Тому, йому за введення в експлуатацію доступного житла може надаватися наприклад земельна ділянка для будівництва наступного об'єкта, частково перші поверхи офісних приміщень у збудованому будинку чи паркінг будинку [3].

Ідея доступного житла в багатьох країнах не обмежується площею і вартістю його квадратних метрів. Важливим чинником є доступність в експлуатації та обґрунтованість комунальних послуг, а також наявність економічних систем обслуговування і організація дозвілля.

Завдяки засобам багаторівневого інтегрування соціально-громадського простору в структуру багатоквартирного житла, можливо досягнути реалізації об'єктів з комфортними житловими чарунками з органічним співіснування громадських приміщень [7].

Обґрунтовані стандарти житла можуть поступово розвиватися самими мешканцями, більше того відносна соціальна однорідність мешканців житлового будинку або житлової групи дозволяє об'єднуватися в питаннях утримання житла, нагляду за дітьми і їх виховання, організації додаткових послуг, а за бажанням і їх трансформації. Формою об'єднання мешканців в таких будинках стають, як популярні зараз ОСББ так і численні форми кондомініумів і житлових клубів. Такі об'єднання можуть бути створенні навіть на території житлового утворення (мікрорайону), а створення комерційних підприємств у складі житла дозволить розширити можливості працевлаштування мешканців, або отримання доходу від здавання цих помешкань в оренду.

Дослідження організації житлового середовища і особливостей образу життя людей вказує на те, що система доступного житла це не тільки створення дешевих квартир, а й формування дотепної організаційної структури, яка дозволить розвивати рівень життя всіх мешканців, та допомагати тим хто за віком, або станом здоров'я чи в силу інших обставин потребує додаткового піклування та послуг.

Архітектурно-планувальна організація житлового середовища безпосередньо обумовлює відносини між жителями багатоквартирного будинку. Вона може як позитивно так і негативно впливати на відносини сусідства, ізолювати один від одного, або навпаки сприяти спільному проведенню вільного часу.

Доступне житло необхідно проектувати за концепцією сталого розвитку (рис.2), як триєдність соціуму, економіки, екології.



Рис.2. Складові сталого розвитку

Доступне житло доцільно проектувати саме як самодостатню житлово-соціальну одиницю. Таке житло може складатися з однієї або декількох будівель, які будуть включати в себе не лише функцію житла, а й місця прикладання праці, роздрібну торгівлю, дитячі кімнати, зону спорту та заклади громадського обслуговування. Майбутні мешканці повинні самі обирати, які додаткові функції вони хочуть мати у власному будинку. В доступному житлі з розвиненим соціальним обслуговуванням може бути запроектовано дозвіллієві клуби, оздоровчі, соціально-культурні зони, а також місця для різних видів індивідуальної та підприємницької діяльності.

В ідею житлової одиниці доступного житла покладено квартиру котру після повної виплати, при необхідності можна здавати в оренду, (всю, або ж частково), за бажанням і можливостями збільшувати її площу. В таких квартирах необхідно проектувати кімнату як повноцінну окрему житлову одиницю, тобто з місцем для гардеробу та санвузлом, для зручної здачі в оренду. Молоді люди, переважно студенти можуть знімати одну квартиру

декількома особами, маючи власні окремі спальні з санвузлом та спільну залу та кухню.

Оскільки доступне житло розраховане для класу нижче середнього, то вже на етапі проектування необхідно передбачати заходи енергоефективності та мультикомфортності будівлі, які нададуть можливість зекономити на обслуговуванні будівлі.

Енергоефективність будівлі є запорукою його успішного забезпечення життєвого циклу, тобто будівлю необхідно розраховувати не тільки на термін експлуатації, а й з передбаченням безпечного знесення, аби не завдати шкоди навколишньому середовищу. Енергоефективність може забезпечуватись за рахунок належного рівня енергетичної ефективності будівлі відповідно до технічних регламентів, норм, правил та національних стандартів. В таких будівлях необхідно передбачати заходи для зменшення споживання енергії та викидів парникових газів у атмосферу; також використання відновлюваних джерел енергії [2].

Мультикомфортність в доступному житлі необхідно досягати шляхом забезпечення теплового комфорту, візуального, акустичного, та якості повітря в будівлі [13]. При будівництві та експлуатації такого житла доцільно використовувати сучасні вискоелективні енергозберігаючі архітектурні рішення забудови будинків та конструкції, системи рекуперації, кондиціонування та вентиляції, альтернативні джерела енергії і високоякісні теплоізоляційні матеріали, вікна [9].

Висновок. Можна стверджувати, що житло це один з головних показників соціально-економічного стану суспільства. Проектування доступного житла повинно бути орієнтованим на споживача, тоді воно буде максимально ефективно задовольняти потреби мешканців. В такому виді житла варто передбачати гнучке планування за для адаптації житлової чарунки до сім'ї, протягом усього терміну проживання. Необхідно пам'ятати, що житлове середовище здійснює важливі соціальні функції тому доступне житло доцільно проектувати з інтеграцією житлових і громадських функцій.

Проблеми розвитку міського середовища. Вип.2(23) 2019

Функціонально-планувальна організація може бути різноманітною, але повинна включати основні функції, та другорядні.

Основними функціями є: житло; технічно-господарські зони

Другорядні функції: місця прикладання праці; роздрібна торгівля; дитячі кімнати; зони спорту; заклади громадського обслуговування; дозвіллієві зони, та ін.

Список використаних джерел

1. Закон України «Про затвердження Порядку забезпечення громадян доступним житлом». [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/140-2009-%D0%BF>

2. Закон України Про енергетичну ефективність будівель.[Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2118-19>

3. Цифра Т.Ю. Формування та оцінка економічної стратегії забудовника на ринку житла :дис...кандидат екон. наук : 08.00.04. Київ :КНУБА, 2018.194с.

4. Гнат Г.О. Формування планувальної структури квартир соціального і доступного житла : автореферат дисертації на здобуття наукового ступеня кандидата архітектури : 18.00.02 – архітектура будівель та споруд / Галина Олександрівна Гнат ; Національний університет «Львівська політехніка». - Львів, 2013. – 22 с.

5. Гнат Г.О. Питання адаптивності планувальної структури малометражних квартир до перспективних потреб / Г.О. Гнат, Л.С. Соловій // Сучасні проблеми архітектури та містобудування. – 2017. – Вип. 48. – С. 358-365. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Spam_2017_48_45

6. Давиденко В.В. Принцип формирования архитектуры жилого дома в зависимости от демографии и потребительского спроса на тип квартир / В.В. Давиденко // Междунар. электронный науч.-образов. журнал «Архитектура и современные информационные технологии» АМІТ. – 2016. – №4 (37). – [URL]: <http://www.marhi.ru/AMIT/я/3kvart14/kisil/abstract.php>

7. Книш В. І. Об'ємно-просторова інтеграція багатоквартирного житла в динаміці формування багатофункціональних об'єктів

нерухомості та штучно-розвинутого доквілля / В. І. Книш, І. О. Іщенко // Сучасні проблеми архітектури та містобудування. - 2016. – № 44. – С. 289-305. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Spam_2016_44_43.

8. Козик В. В. Соціальне та доступне житло: проблеми формування та фінансування / В. В. Козик, Л. І. Данчак // Регіональна економіка. - 2009. - № 3. - С. 169-174. - Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/regek_2009_3_23

9. Пивоваров О.Г. Особливості проектування мультикомфортного клубного будинку в жаркому кліматі (по матеріалам міжнародного конкурсу ISOVER 2018 / О.Г. Пивоваров, К. В. Спасіченко // Проблеми розвитку міського середовища. - 2018. – Вип. 2. – С. 140-147. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Prms_2018_2_17

10. Affordable Housing. [Електронний ресурс]: Режим доступу : <https://www1.nyc.gov/site/hpd/renters/affordable-housing.page>

11. Інтерв'ю І. Гнеся Незалежному інформаційно-аналітичному Інтернет- виданню [Електронний ресурс].– Режим доступу: <http://www.zaxid.net/article/23340/>.

12. Доступне житло 2019: детальні умови, порядок дій. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://finsee.com/%D0%B4%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%83%D0%BF%D0%BD%D0%B5-%D0%B6%D0%B8%D1%82%D0%BB%D0%BE/>

13. Multi comfort student contest. [Електронний ресурс].– Режим доступу: <https://multicomfort.saint-gobain.com/multi-comfort-student-contest>

Abstract

Kateryna Spasichenko, Sergey Buravchenko.

Features of functional-planning organization of affordable housing with the integration of residential and community functions.

This article explores affordable housing with the integration of residential and community functions that focus on future residents who can choose additional, secondary features in their housing.

The advantages and necessity of apartment transformation and flexible housing planning of this type of dwelling are described, in order to ensure a comfortable stay of the family for a long time.

Keywords: affordable housing, community function, architecturally planning organization, flexible planning, apartment transformation.

Аннотация. Спасиченко Екатерина Владимировна, Буравченко Сергей Григорьевич. Особенности функционально-планировочной организации доступного жилья с интеграцией жилых и общественных функций. В данной статье исследуется доступное жилье с интеграцией жилых и общественных функций, ориентированных на будущих жильцов, которые могут выбирать дополнительные, второстепенные функции в их жилище.

Описаны преимущества и необходимость трансформации квартир и гибкого планирования жилых ячеек такого вида жилья, для обеспечения комфортного пребывания семьи в течение длительного времени.

Ключевые слова: доступное жилье, общественная функция, архитектурно планировочная организация, гибкое планирование, трансформация квартир.

Стаття надійшла до редакції у листопаді 2019р.