

Київський національний університет будівництва і архітектури
Міністерство освіти і науки України

Кваліфікаційна наукова
праця на правах рукопису

ЯНОВИЦЬКИЙ ЄВГЕН ЛЕОНІДОВИЧ

УДК 72.58:332.87(477)

ДИСЕРТАЦІЯ
МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНОЇ
ОРГАНІЗАЦІЇ ОРЕНДНОГО ЖИТЛА В УКРАЇНІ

18.00.02 – Архітектура будівель та споруд
Архітектура та будівництво

Подається на здобуття наукового ступеня кандидата архітектури

Дисертація містить результати власних досліджень. Використання ідей, результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело


_____ Є. Л. Яновицький

Науковий керівник: Куцевич Вадим Володимирович, доктор архітектури,
професор

Київ – 2025

АНОТАЦІЯ

Яновицький Є. Л. Методичні засади архітектурно-планувальної організації орендного житла в Україні. – Кваліфікаційна робота на правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата архітектури за спеціальністю 18.00.02 – «Архітектура будівель та споруд». – Київський національний університет будівництва та архітектури МОН України, Київ, 2025.

У вступі розкрито актуальність обраної теми, показано її взаємозв'язок із науковими програмами, сформульовано мету, завдання та методологічні засади дослідження, окреслено основні наукові результати й їх практичну значущість, а також подано відомості про впровадження отриманих напрацювань у проєктну практику.

На сьогодні однією з найважливіших соціальних проблем залишається нестача житла, особливо для молодих сімей. Повномасштабна війна спричинила масові руйнування житлових будинків у багатьох населених пунктах України, внаслідок чого значна кількість громадян стала внутрішньо переміщеними особами. Щоденні ракетні та артилерійські удари позбавляють людей їхніх домівок, тому нагальною потребою є швидке відновлення зруйнованого фонду та будівництво нового житла у найбезпечніших регіонах держави.

Забезпечення населення житлом залишається однією з найгостріших і соціально значущих суспільно-політичних задач в сучасних умовах. Створення ринку орендного житла здатне стати ефективним інструментом для її подолання. Однак реалізація цього напряму потребує чіткого формулювання терміну *орендне житло* та розроблення нормативно-правової бази, яка б регулювала процес його проєктування і будівництва..

В першому розділі «Тенденції формування орендного житла в Україні» висвітлюються основні соціальні передумови формування орендних будинків в історичній ретроспективі.

Розкрито соціальні напрямки проєктування орендного житла. Наданий аналіз

наукових та нормативних джерел, узагальнено вітчизняний та зарубіжний досвід.

Досліджено український та закордонний досвід зведення орендних і прибуткових будинків, виокремлено характерні прийоми їх архітектурно-планувальної структури та художньо-образного вирішення.

Проведено аналіз історичних відомостей, щодо появи та функціонування орендного житла протягом історії людства, починаючи з часів *Римської імперії*.

Історія створення житла орендного типу сягає давніх часів і має різні етапи розвитку, які залежали від соціально-економічних умов, культурних традицій та державного регулювання в різних частинах світу. Визначено таке розділення на історичні періоди розвитку житла орендного типу: *стародавні цивілізації, середньовіччя, індустріальна революція (XVIII–XIX століття, реформи початку XX століття), післявоєнний період (середина XX століття), кінець XX — початок XXI століття, сучасні тенденції, орендне житло в Україні*.

У ході даного наукового аналізу було визначено шляхи та особливості, принципи та прийоми формування архітектурно-планувальної організації житла з специфічною орендною функцією, з житловими чарунками, що здаються в оренду на значний час. На основі комплексного аналізу наукових і нормативних джерел, а також даних про розвиток і функціонування орендного житла в різні історичні періоди, розглянуто соціальні засади його проєктування та виявлено провідні тенденції у сфері будівництва цього типу житла.

Вивчення вітчизняного й зарубіжного досвіду проєктування будівництва такого типу тимчасового житла, як орендне житло дозволило розробити **загальну класифікацію орендного житла**, яка базується на 9-ти основних ознаках за: *кількістю квартир, за містобудівним розташуванням, за площею квартир, за рівнем доступності МГН, інклюзивності, за поверховістю, за демографією мешканців, за конструктивним рішенням, за енергоефективністю, за рівнем інженерного забезпечення*. Класифікація показала основні взаємозв'язки між ознаками та типами орендного житла.

Визначена класифікація орендного житла та **класифікаційні матриці взаємозв'язків** сприятимуть визначенню номенклатури приміщень і

функціональної організації орендних будинків.

У другому розділі «**Методичні особливості дослідження функціональної та типологічної структури орендного житла**» У межах роботи сформульовано узагальнену методику наукового пізнання, побудовану на принципах *комплексного функціонально-структурного аналізу*, що поєднує взаємопов'язані етапи натурних спостережень, статистичного узагальнення, системного аналізу факторів впливу, графічні та аналітичні інтерпретації вихідних даних, структурно-функціонального та просторового моделювання, пошукового проєктування, а також економічної оцінки доцільності та ефективності прийнятих архітектурно-планувальних рішень з урахуванням подальшої експлуатаційної перспективи. Додатково застосовано естетично-образний підхід до оцінювання архітектурних концепцій, що забезпечує цілісність художньо-просторової структури об'єкта з застосуванням сучасних методів віртуальної реальності в проєктуванні.

Проведено методичне зіставлення й оцінку системи чинників, які формують напрями розвитку *орендного житла* та визначають особливості його архітектурно-просторової організації в межах соціально-економічних, містобудівних, природно-кліматичних, інженерно-технічних і нормативно-правових передумов. Для розв'язання поставлених завдань залучено *метод експериментального проєктування*, який, поєднуючи раціонально-аналітичні засади з *авторською творчою інтуїцією*, дозволяє виявити нові творчі можливості й закономірності формоутворення у сфері орендного житла.

Розглянуті методи дослідження, фактори, які впливають на формування орендного житла, функціональний зв'язок, склад, параметри і нормування орендного житла. Визначені *рівні комфортності житла* (мінімальні та максимальні параметри) та соціально-економічна ефективність орендного житла в Україні.

В дослідженні виділені три основні категорії (класи) орендного житла, які розподілені за ознакою комфортності.

1. «Економ», 2. «Стандарт», 3. «Преміум».

Розподілення за цими категоріями орендного житла залежить від факторів

двох груп: *зовнішніх (містобудівних та внутрішньо-будинкових) та факторів якості житлової чарунки (квартири).*

Розроблено оновлений методичний підхід до організації передпроектних досліджень у сфері проєктування орендного житла, який передбачає багаторівневу інтеграцію різноспрямованих аналітичних процедур. Його теоретична основа спирається на необхідність системного виявлення та узгодження впливів зовнішнього середовища, а саме таких: *соціально-економічних, містобудівних, природно-кліматичних, геологічних і інженерно-технічних чинників.* Передбачений поглиблений комплексний аналіз внутрішньої структури об'єкта реконструкції. Застосування такого підходу забезпечує синтез функціонально-типологічних, об'ємно-просторових, конструктивних та інженерно-технологічних параметрів із одночасним урахуванням архітектурно-художньої виразності, композиційної організації й особливостей візуально-перцептивного сприйняття архітектурного середовища, що в підсумку формує методологічну основу для обґрунтованого проєктного моделювання орендного житла.

Даний розділ присвячено розробці типології, виявленню складових частин та характерних ознак *архітектурно-планувальних рішень орендного житла.* Розглянуто та виявлено оптимальні системи інженерного обладнання, що дозволяють зменшити негативні впливи в процесі експлуатації будівель.

Як показує світова практика будівництва та експлуатації орендних будинків, ефективними можуть вважатися такі рішення, які забезпечують економічну доцільність проєкту через повернення інвестицій упродовж близько п'яти років функціонування. При цьому цей показник вище саме для орендних будинків ніж для готелів.

Такий, досить невеликий, строк рентабельності робить даний вид будівництва орендного житла найбільш привабливим в порівнянні з іншими видами інвестицій в сфері житлової забудови.

Формування ринку орендного житла залежить від багатьох факторів, які можна поділити на *політичні, соціально-економічні, містобудівні, природно-кліматичні.* Кожен із цих факторів може змінюватися залежно від конкретного

регіону чи економічної ситуації, що призводить до різної динаміки ринку оренди в різних містах і країнах.

Визначено функціональний зв'язок, склад, параметри і *нормування орендного житла*, виходячи з *рівня комфортності житла* та рівня його соціально-економічної ефективності.

Соціально-економічна ефективність орендного житла в Україні є важливою темою, враховуючи потребу в доступному житлі для різних верств населення та загальний стан ринку нерухомості. Аналіз цієї ефективності розглянуто через кілька ключових аспектів: *доступність житла для населення, соціальна мобільність, фінансова доступність, економічний розвиток, залучення інвестицій, захист прав орендарів, рішення проблеми внутрішньо переміщених осіб (ВПО), вплив на нерухомий ринок, контроль над цінами на житло*. визначено, що соціально-економічна ефективність орендного житла в Україні залежить від розвитку правового регулювання, підтримки державних програм для малозабезпечених груп, стимулювання інвестицій у цей сектор і покращення доступу до житла. Ринок оренди має потенціал для сприяння економічному розвитку та вирішення соціальних проблем, зокрема, у великих містах і для ВПО. Однак, для досягнення високої ефективності необхідно покращити прозорість цього ринку та забезпечити права як орендарів, так і орендодавців.

Визначено *принципи та методику архітектурно-планувальної організації та номенклатуру орендного житла*, основні *прийоми об'ємно-просторової побудови* орендних будинків та комплексів з врахуванням містобудівних, соціально-демографічних, конструктивних, інженерно-технічних та економічних засад. Визначено поняття *орендного житла* та розроблено пропозиції до зміни показників чинних нормативних документів, які визначають порядок проектування та зведення житлових об'єктів, котрі інтегрують функціональні властивості та архітектурно-планувальні риси громадських і житлових споруд.

В третьому розділі **«Об'ємно-просторові рішення орендного житла»** розглядається містобудівна організація орендного житла, визначаються *принципи та прийоми архітектурно-планувальної організації*, надаються пропозиції з

номенклатури типів орендного житла. Розглянуто тему особливостей художньої та естетичної виразності при проєктуванні житлових будинків та комплексів з включенням житла орендного типу.

Визначено 4 основних типи за **типологічною номенклатурою** та кількісною характеристикою квартир орендного житла;

Тип 1. Мало-квартирні будинки (4-10 квартир);

Тип 2. Середньо-квартирні будинки (10-50 квартир);

Тип 3. Багато-квартирні будинки (50-100 квартир);

Тип 4. Житлові комплекси (більше ніж 100 квартир);

Така типологія пов'язує кількість квартир, висотність та рівень комфорту орендних будинків між собою.

За об'ємно-просторовою схемою орендні будинки розподілено на такі типи: *секційні, центричні, коридорні та галерейні.*

Визначена найбільш прийнятна з точки зору комфортності **структура орендного житлового будинку**. Така структура складається з трьох основних зон: *житлова зона, ділова зона, громадська зона.*

Визначені основні **принципи та прийоми архітектурно-планувальної організації орендного житла**: *1. Інтеграція функцій; 2. Гнучкість планувальних рішень; 3. Інклюзивність приміщень орендних будинків.*

Визначені характеристики з об'ємно-просторової організації орендних будинків з пропозицією розподілення на 7 основних об'ємно-планувальних схем орендного житла.

1. Баштова (точкова); 2. Моноблочна середньо-поверхова; 3. Моноблочна багатопверхова (ЗК – коридорна, ЗГ – галерейна); 4. Лінійно-блочна; 5. Променева симетрична; 6. Променева асиметрична; 7. Квартальна.

В роботі надані рекомендації щодо **принципів та прийомів архітектурно-планувальної та об'ємно-просторової організації** орендного житла, залежно від містобудівної ситуації; конструктивного, інженерного та об'ємно-просторового рішення та інших факторів.

Розроблені пропозиції щодо проєктування різних типів орендних будинків з

урахуванням відповідних *прийомів естетично-образного рішення та* формування високого рівня пластичної виразності об'ємно-просторової композиції як носія архітектурно-художньої ідеї, що забезпечує цілісність образно-естетичного сприйняття об'єкта.

На відміну від інших наукових досліджень в цій сфері житлового будівництва, в даній роботі запропоновані *конкретні методичні засади та рекомендації* для впровадження до проєктів орендних будинків *принципу функціональної універсальності*. Пропозиції щодо внесення змін до нормативної бази з проєкутування орендних будинків полягає в тому, що запропоновано влаштовувати не менше двох незадимлюваних сходових кліток *H2, H3, H4* для орендних житлових будинків, які мають умовну висоту вище ніж 26,5 м (орієнтовно більше 8 поверхів). Для будинків з умовною висотою нижче ніж 26,5 м приймається можливість влаштування до однієї сходової клітки типу *СК1, СК2, С2* (9,0 м – умовна висота). Така пропозиція відкриває можливість для *вертикальної функціональної трансформації* при влаштуванні не менше 2-х сходових кліток відповідного типу. Таку саму відповідність в даній роботі пропонується запровадити при поділі будинків на 2 групи орендних будинків за ознакою умовної висоти (до 26,5 м та вище 26,5 м), щодо забезпеченості інсоляцією житлових чарунок:

- для будинків *малої та середньої поверховості*, - забезпеченість всіх 100% квартир (бажаний зв'язок);
- для будинків *багатоповерхових та висотних*, - забезпеченість часткова до 60% квартир (бажаний зв'язок); Такий поділ запропоновано з урахуванням існуючої нормативної регламентації інсоляційного режиму для такого типу тимчасового житла, як *гуртожитки* на основі авторської творчої інтуїції та практичного проєктно-будівельного досвіду.

У підсумку, дане дослідження науково обґрунтовано доводить можливість ефективного впровадження типу орендного житла, як нової типологічної одиниці, що дозволить покращити загальний рівень комфортності житла, та житлової забезпеченості населення.

Остаточно підтвердити дані теоретичні пропозиції можливо за допомогою *експериментальних методів* впровадження в умовах реальної проєктно-будівельної практики. При проведенні даного дослідження були проведені обговорення цих пропозицій в професійному середовищі серед архітекторів та девелоперів, які працюють в сфері житлового будівництва, в тому числі і під час науково-практичних конференцій.

У роботі розроблена методика формування *житла орендного типу*, сформульовані принципи та прийоми, надані рекомендації за допомогою яких може здійснюватися визначення основних параметрів орендного житла та його архітектурне проєктування. Перспективи подальших наукових розробок у зазначеному напрямі полягають у системному опрацюванні питань удосконалення та конкретизації нормативно-правового забезпечення житлового будівництва України. Це передбачає підготовку пропозицій щодо внесення цільових доповнень і змін до чинної нормативної документації з метою створення методичних передумов для практичного впровадження принципів, критеріїв і типологічних підходів до проєктування житла орендного типу в сучасну архітектурно-проєктну діяльність.

Ключові слова: орендне житло, тимчасове проживання, апартаменти, апарт-готель, готель, інсоляція, щільність забудови, багатофункціональність, трансформація, протипожежна безпека, комфортність.

ABSTRACT

Yanovytskyi Ye. L. Methodological Principles of Architectural and Planning Organization of Rental Housing in Ukraine. – As a manuscript.

Dissertation for the degree of candidate of architecture in the speciality 18.00.02 — Architecture of Buildings and Structures. – Kyiv National University of Construction and Architecture, Ministry of Education and Science of Ukraine, Kyiv, 2025.

The **introduction** substantiates the relevance of the chosen topic, demonstrates its connection with scientific programs, formulates the purpose, objectives, and methodological foundations of the research, outlines the main scientific results and their practical significance, and provides information on the implementation of the obtained developments into design practice.

At present, one of the most pressing social problems remains the shortage of housing, particularly for young families. The full-scale war has caused extensive destruction of residential buildings in many cities and settlements of Ukraine, resulting in a significant number of citizens becoming internally displaced persons. Daily missile and artillery attacks deprive people of their homes, making the rapid restoration of the destroyed housing stock and the construction of new dwellings in the safest regions of the country an urgent necessity.

The issue of housing provision remains one of the most acute and socially significant socio-political challenges under current conditions. The establishment of a rental housing market can become an effective mechanism for addressing this issue. However, the implementation of this direction requires a clear definition of the concept of *rental housing* and the development of a normative and legal framework regulating the processes of its design and construction.

The first chapter, «**Trends in the Formation of Rental Housing in Ukraine**» highlights the main social prerequisites for the development of rental housing within a historical perspective.

The social aspects of rental housing design are revealed. An analytical review of scientific and regulatory sources is provided, and both domestic and international experiences are summarized.

Ukrainian and foreign practices in the construction of rental and income-generating buildings have been examined, with distinctive methods of their architectural and planning organization and artistic composition identified.

A comprehensive analysis has been carried out concerning the historical data on the emergence and functioning of rental housing throughout human history, beginning with the era of the Roman Empire.

The history of the creation of rental-type housing dates back to ancient times and includes various stages of development, which depended on socio-economic conditions, cultural traditions, and the level of governmental regulation in different parts of the world. The study identifies the following chronological periods in the development of rental-type housing: *ancient civilizations, the Middle Ages, the Industrial Revolution (18th–19th centuries), the early 20th-century reforms, the post-war period (mid-20th century), the late 20th to early 21st centuries, and modern trends, including rental housing in Ukraine.*

Through the conducted scientific analysis, the research identifies the pathways, characteristics, principles, and techniques of forming the architectural and planning organization of housing with a specific rental function, including residential units intended for long-term lease. Based on a comprehensive examination of scientific and regulatory sources, as well as historical data on the development and functioning of rental housing across various periods, the study explores the social foundations of its design and reveals the main tendencies in the construction of this housing type.

The study of domestic and international experience in designing and constructing this type of temporary accommodation rental housing - has made it possible to develop a **general classification of rental housing**, based on nine key characteristics: *the number of apartments, urban planning location, apartment area, accessibility for persons with reduced mobility (PRM) and inclusiveness, number of storeys,*

demographic composition of residents, structural system, energy efficiency, and level of engineering infrastructure.

This classification reveals the main interconnections among the features and types of rental housing.

The identified classification and the **classification matrices of interrelations** contribute to determining the nomenclature of spaces and the functional organization of rental buildings.

In the second chapter, «Methodological Framework for the Analysis of the Functional and Typological Structure of Rental Housing» a generalized methodology of scientific inquiry has been formulated, based on the principles of a comprehensive functional–structural analysis. This methodology integrates a series of interrelated stages, including field observations, statistical generalization, systematic analysis of influencing factors, graphical and analytical interpretation of initial data, structural–functional and spatial modeling, exploratory design, as well as the economic evaluation of the feasibility and efficiency of architectural and planning decisions with regard to their long-term operational prospects.

Additionally, an **aesthetic and compositional approach** has been applied in evaluating architectural concepts, ensuring the integrity of the artistic and spatial structure of the object through the use of **contemporary virtual reality methods** in the design process.

A **methodological comparison and assessment** of the system of factors shaping the development directions of rental housing has been carried out, determining the specific features of its architectural and spatial organization within the socio-economic, urban planning, climatic, engineering–technical, and regulatory–legal contexts. To solve the set objectives, the **experimental design method** has been employed — a combination of rational–analytical foundations with the author’s creative intuition, which enables the identification of new design possibilities and morphological regularities in the formation of rental housing.

The research examines the applied **methods, factors, and parameters** influencing the formation of rental housing, including functional correlations, spatial

composition, dimensional characteristics, and standardization criteria. The study identifies **levels of residential comfort** (minimum and maximum parameters) and evaluates the **socio-economic efficiency** of rental housing in Ukraine.

Three main **categories (classes) of rental housing** have been distinguished according to comfort level: 1. *Economy*; 2. *Standard*; 3. *Premium*.

The differentiation of these categories depends on factors of two main groups — **external** (urban and intrablock conditions) and **internal**, related to the **quality of the dwelling unit (apartment)** itself.

An **updated methodological approach** has been developed for organizing pre-design studies in the field of rental housing design. This approach provides for a **multilevel integration** of diverse analytical procedures. Its theoretical basis lies in the systemic identification and harmonization of environmental influences — socio-economic, urban planning, climatic, geological, and engineering–technical factors — combined with an in-depth comprehensive analysis of the internal structure of the reconstruction object.

The application of this approach ensures a **synthesis of functional–typological, spatial, structural, and technological parameters**, taking into account the architectural and artistic expressiveness, compositional organization, and perceptual features of the architectural environment. As a result, it forms a **methodological foundation** for evidence-based design modeling of rental housing.

This chapter focuses on the development of typologies, identification of structural components, and determination of the characteristic features of **architectural and planning solutions** for rental housing. It also explores **optimal systems of engineering equipment** that help mitigate adverse effects during the operation of buildings.

As shown by international practice in the construction and operation of rental buildings, **effective solutions** are those ensuring **economic feasibility** through the return of investments within approximately five years of operation — a rate that exceeds that of hotel facilities.

Such a relatively short **payback period** makes the construction of rental housing particularly attractive compared with other forms of investment in the residential sector.

The formation of the **rental housing market** depends on a wide range of factors that can be classified as political, socio-economic, urban, and climatic. Each of these factors varies depending on the specific region or economic situation, resulting in different dynamics of the rental market across cities and countries.

The research defines the **functional relationships, composition, parameters, and standardization principles** of rental housing based on the level of residential comfort and its socio-economic efficiency.

The **socio-economic efficiency** of rental housing in Ukraine is a crucial issue given the demand for affordable housing across various population groups and the overall state of the real estate market. This efficiency is analyzed through several key aspects: housing affordability, social mobility, financial accessibility, economic development, investment attraction, tenant rights protection, addressing the needs of internally displaced persons (IDPs), impact on the real estate market, and housing price control.

It has been determined that the socio-economic efficiency of rental housing in Ukraine depends on the development of legal regulations, state support programs for low-income groups, investment incentives in the housing sector, and improved access to housing.

The rental market thus has the potential to promote **economic growth and social stabilization**, particularly in large cities and for IDPs. However, achieving high efficiency requires enhanced transparency of the rental sector and the protection of both tenants' and landlords' rights.

The study defines the **principles and methodology of architectural and planning organization**, the **nomenclature of rental housing**, and the main techniques of **spatial and volumetric composition** of rental buildings and complexes, considering urban, socio-demographic, structural, engineering, and economic foundations.

Furthermore, the **concept of rental housing** has been clarified, and proposals have been developed for **modifying indicators in current regulatory documents**, which determine the procedures for the design and construction of residential facilities

integrating the functional properties and architectural–planning characteristics of both public and residential buildings.

The third chapter, «**Spatial and Architectural Solutions for Rental Housing**» explores the **urban planning organization** of rental housing, defines the **principles and techniques of architectural and planning organization**, and presents proposals for the **nomenclature of rental housing types**. Particular attention is paid to the **artistic and aesthetic expressiveness** of architectural and spatial solutions in the design of residential buildings and complexes incorporating rental-type dwellings.

Four main **typological groups** of rental housing have been identified based on the number of apartments:

1. *Small-scale buildings (4–10 apartments);*
2. *Medium-scale buildings (10–50 apartments);*
3. *Large-scale buildings (50–100 apartments);*
4. *Residential complexes (over 100 apartments).*

This typology establishes correlations between the **number of apartments, building height, and comfort level** of rental housing.

According to the **spatial and compositional scheme**, rental buildings are divided into the following types: **sectional, centric, corridor, and gallery** layouts.

The most suitable **structural configuration** of a rental residential building from the standpoint of comfort has been determined. Such a structure typically includes three primary zones: *the residential zone, the business (work) zone, and the public zone.*

The main **principles and techniques of architectural and planning organization** of rental housing have been identified: 1. *Functional integration;* 2. *Flexibility of planning solutions;* 3. *Inclusivity and accessibility of interior spaces in rental buildings.*

Specific **characteristics of the volumetric and spatial organization** of rental buildings have been determined, with a proposed division into **seven basic compositional schemes**:

1. *Tower (point) type;*
2. *Monoblock medium-rise;*

3. *Monoblock multi-storey (3C – corridor type; 3G – gallery type);*
4. *Linear-block type;*
5. *Radial symmetric type;*
6. *Radial asymmetric type;*
7. *Quarter (block) type.*

The research provides **recommendations** regarding the principles and techniques of architectural–planning and volumetric–spatial organization of rental housing, depending on urban conditions, structural framework, engineering–technical characteristics, compositional and spatial structure, and other influencing factors.

The study develops **design proposals** for various types of rental buildings, considering appropriate techniques of **aesthetic and compositional expression** and the creation of a high level of **plastic expressiveness** in the volumetric–spatial composition as a bearer of the **architectural and artistic concept**, ensuring the integrity of the **aesthetic and perceptual image** of the building.

Unlike other scientific works in the field of housing design, this research introduces **specific methodological principles and recommendations** for implementing the **principle of functional universality** in rental housing projects.

The proposed amendments to the **regulatory framework for the design of rental buildings** include the requirement to provide **at least two smoke-free stairwells (types H2, H3, or H4)** in rental residential buildings exceeding a **conditional height of 26.5 meters** (approximately more than 8 storeys).

For buildings with a conditional height below 26.5 meters, the installation of **one stairwell of types SK1, SK2, or S2** (conditional height up to 9.0 meters) is permitted. This proposal opens the possibility for **vertical functional transformation**, provided that at least two stairwells of the appropriate type are included.

A similar approach is proposed regarding the division of rental buildings into **two groups by conditional height** — up to 26.5 m and above 26.5 m — in terms of **insolation requirements** for dwelling units: for **low- and medium-rise buildings** — ensuring **100% of apartments** have the desired sunlight exposure; for **multi-storey and high-rise buildings** - ensuring **partial exposure for up to 60% of apartments**.

This differentiation is proposed considering the **current normative regulation** of sunlight access for temporary housing types (such as dormitories), as well as the author's **creative intuition and practical design–construction experience**.

As a result, the conducted research **scientifically substantiates** the feasibility of effectively implementing **rental housing** as a new typological unit, which can significantly improve the overall **level of residential comfort** and **housing provision** for the population.

The theoretical propositions presented in this study can be further validated through **experimental implementation** under real architectural and construction conditions. During the research process, these proposals were **discussed within professional circles** — among architects and developers working in the housing sector — including within the framework of **scientific and practical conferences**.

The work develops a **methodology for the formation of rental-type housing**, formulates **principles and techniques**, and provides **recommendations** for determining the main parameters of rental housing and its **architectural design principles**.

The **prospects for further scientific research** in this direction lie in the **systematic development and refinement** of the normative and legal framework of housing construction in Ukraine. This includes the preparation of proposals for **targeted amendments and additions** to existing normative documentation, aiming to establish methodological prerequisites for the **practical implementation** of the principles, criteria, and typological approaches to the design of rental housing in contemporary architectural and design practice.

Keywords: rental housing, temporary residence, apartments, apart-hotel, hotel, insolation, development density, multifunctionality, transformation, fire safety, comfort.

Список публікацій здобувача за темою дисертації

Наукові праці, в яких опубліковані основні наукові результати дисертації:

Статті в наукових фахових виданнях України:

1. Яновицький Є. Л. Орендне житло в складі багатофункціональних

комплексів. Пропозиції нормування. Просторовий розвиток. Київ, 2024. Вип. 7. С. 191–207. DOI: 10.32347/2786-7269.2024.7.191-207

2. Яновицький Є. Л. Орендне житло. Аналіз сучасної нормативної бази. Сучасні проблеми Архітектури та Містобудування. Київ, 2024. Вип. 68. С. 380–400. DOI: 10.32347/2077-3455.2024.68.380-400

3. Яновицький Є. Л. Оновлення нормативної документації для проектування орендного житла. Просторовий розвиток. Київ, 2023. Вип. 5. С. 129–143. DOI: 10.32347/2786-7269.2023.5.129-143

4. **Яновицький Є. Л.,** Селиванов О. І. Архітектурні рішення та прийоми при реконструкції громадських будівель в Україні на прикладі готелю «Юність» в Одесі. Сучасні проблеми архітектури та містобудування. Київ, 2022. Вип. 64. С. 309–333. DOI: 10.32347/2077-3455.2022.64.309-333.

Особистий внесок здобувача: текст з описом архітектурно-планувальних особливостей готелю, проєктні креслення та фото.

5. **Яновицький Є. Л.,** Галак К. Т. Застосування елементів монументального мистецтва, сучасної скульптури та малих архітектурних форм при формуванні садово-паркового ландшафту та благоустрою урбаністичного середовища. Сучасні проблеми архітектури та містобудування. Київ, 2022. Вип. 64. С. 218–238. DOI: 10.32347/2077-3455.2022.64.218-238.

Особистий внесок здобувача: текст з описом рішень ландшафтного дизайну при реалізації проєкту реконструкції рекреаційної території з елементами садово-паркового ландшафту громадського простору та урбанізованого середовища, висновки, проєктні креслення та фото.

6. Яновицький Є. Л. Орендне житло в Україні. Принципи архітектурно-планувальної організації. Сучасні проблеми архітектури та містобудування. Київ, 2017. Вип. 48. С. 503-522.

7. **Яновицький Є. Л.,** Галак К. Т. Особливості та досвід проектування і будівництва сучасного готельного комплексу Харків-Палас на площі свободи в м. Харків. Сучасні проблеми архітектури та містобудування. Київ, 2015. Вип. 38. С. 490-512.

Особистий внесок здобувача: текст з описом архітектурно-планувальних особливостей готельного комплексу, містобудівні особливості та історичні відомості, проєктні авторські креслення та фото.

Статті в іноземних наукових виданнях:

8. Yanovytskyi, Ye., Proposals for the standardization housing and multifunctional complexes for rental in Ukraine. Space & Form | Przestrzen i Forma. Szczecin, Poland, 2025. Issue 63. P. 95-108. DOI: 10.21005/pif.2025.63.B-05

Наукові праці, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:

9. Брідня Л. Ю., **Яновицький Є. Л.** Сучасні напрямки комплексної реконструкції житлових будинків перших масових серій. Матеріали VI міжнародної науково-практичної конференції «Архітектура історичного Києва» «Історія - Теорія – Практика». Київ. КНУБА, 2020, С. 34-35.

Особистий внесок здобувача: опис програм реконструкції житла, історичні відомості, конструктивні особливості варіантів реконструкції.

10. Яновицький Є. Л. Орендне житло для тимчасового проживання. Розширення типологічного ряду. Матеріали Міжнародної науково-практичної конференції молодих вчених «Буд-майстер-клас-2023». Київ. КНУБА, 2023. С. 61-62.

11. **Яновицький Є. Л.**, Селиванов О. І. Орендне житло. Аналіз сучасної нормативної бази. Матеріали Міжнародного науково-технічного форуму «Архітектура, Дизайн та Будівництво: Інноваційні технології». Київ, КНУБА, 2023, С. 425-426.

Особистий внесок здобувача: опис актуальної нормативної документації щодо проєктування житла для тимчасового проживання.

12. Селиванов О. І., **Яновицький Є. Л.**, Особливості сучасного контекстного підходу до методики ескізного проєктування. Матеріали XV Всеукраїнської наукової конференції «Сучасна архітектурна освіта: Відбудова та розвиток в європейському контексті». Київ. КНУБА, 2023. С. 165-168.

Особистий внесок здобувача: опис контекстуального підходу до ескізного проектування.

13. **Яновицький Є. Л.,** Галак К. Т. Актуальність удосконалення нормативної документації стосовно орендного житла в Україні. Матеріали XV Всеукраїнської наукової конференції «Сучасна архітектурна освіта: Відбудова та розвиток в європейському контексті». Київ. КНУБА, 2023. С. 162-164.

Особистий внесок здобувача: опис існуючої нормативної бази щодо проектування орендного житла та визначення необхідності актуального нормативного регулювання, з точки зору реального житлового будівництва.

14. Selyvanov O., **Ianovytskii E.,** Korol V., Kashchenko T. Research laboratories as part of energy efficient complexes. Professional development: theoretical basis and innovative technologies. Proceedings of the VII International Scientific and Practical Conference. Paris, France, February 20 - 23, 2024. P. 31-34.

Особистий внесок здобувача: опис рішень з енергозбереження та термомодернізації в громадських та житлових будинках та комплексах.

Наукові праці, які додатково відображають наукові результати дисертації:

15. **Яновицький Є. Л.,** Галак К. Т., Селиванов О. І., Король В. П. Учбове проектування малих архітектурних форм на прикладі створення паркової тераси з навісом. Scientific World Journal. Bulgaria, Svishtov, 2024. Issue 23-03 P. 15-22. DOI: 10.30888/2663-5712.2024-23-00-042. *Особистий внесок здобувача: текст з описом правових та нормативних вимог до проектування малих архітектурних форм, фото прикладів ландшафтного дизайну громадських просторів та малих архітектурних форм, авторські ескізи.*

Методичні рекомендації:

16. Брідня Л. Ю., Ковальська О. Є., **Яновицький Є. Л.** Готель малої місткості (на 50-100 місць). Методичні рекомендації до виконання архітектурного проекту, атестаційної роботи бакалавра, індивідуальних завдань для студентів спеціальності 191 «Архітектура і містобудування». Київ. КНУБА, 2021. 45 с.

Затверджено протоколом кафедри АПЦБС КНУБА № 4 від 11.10.2021 р.

Особистий внесок здобувача: загальні рекомендації щодо організації функціонального зонування готелів малої місткості, будинків для тимчасового проживання, організація житлових поверхів готелів, ескізні малюнки – приклади проєктної клаузури готельних будівель.

17. Bridnia L., Kovalska O., **Yanovitsky E.**, Galak K. Hotel of small capacity (50-100 beds). Methodical recommendations for the implementation of architectural projects : by students of specialty 191 «Architecture and urban planning». Kyiv, KNUCA, 2024. 36 p. Затверджено протоколом кафедри АПЦБС КНУБА № 11 від 01.02.2024 р.

Особистий внесок здобувача: загальні рекомендації щодо організації функціонального зонування готелів малої місткості, будинків для тимчасового проживання, організація житлових поверхів готелів, ескізні малюнки – приклади проєктної клаузури готельних будівель.

ЗМІСТ

ТЕРМІНОЛОГІЧНИЙ СЛОВНИК	24
ВСТУП	27
РОЗДІЛ 1. ТЕНДЕНЦІЇ ФОРМУВАННЯ ОРЕНДНОГО ЖИТЛА В УКРАЇНІ.....	43
1.1. Соціальні напрямки проєктування орендного житла.....	43
1.2. Аналіз наукових та нормативних джерел.....	57
1.3. Узагальнення вітчизняного та зарубіжного досвіду.	80
1.4. Класифікація орендного житла.....	117
ВИСНОВКИ ДО 1-ГО РОЗДІЛУ	124
РОЗДІЛ 2. МЕТОДИЧНІ ОСОБЛИВОСТІ ДОСЛІДЖЕННЯ ФУНКЦІОНАЛЬНОЇ ТА ТИПОЛОГІЧНОЇ СТРУКТУРИ ОРЕНДНОГО ЖИТЛА.	127
2.1 Методи дослідження.....	127
2.2 Фактори, які впливають на формування орендного житла	132
2.3 Функціональний зв'язок, склад, параметри і приміщень орендного житла	138
2.4 Визначення рівня комфортності житла (мінімальні та максимальні параметри).	143
2.5 Економічна ефективність проєктних рішень.....	154
ВИСНОВКИ ДО 2-ГО РОЗДІЛУ	158
РОЗДІЛ 3. ОБ'ЄМНО-ПРОСТОРОВІ РІШЕННЯ ОРЕНДНОГО ЖИТЛА..	160
3.1. Містобудівна організація орендного житла.	160
3.2. Визначення принципів та прийомів архітектурно-планувальної організації орендного житла.....	171
3.3. Пропозиції з номенклатури типів орендного житла	183
3.4. Художня та естетична виразність	209
ВИСНОВКИ ДО 3-ГО РОЗДІЛУ	223

ЗАГАЛЬНІ ВИСНОВКИ.....	227
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	231
ДОДАТКИ.....	251
ДОДАТОК А. Список опублікованих праць за темою дисертації.....	252
ДОДАТОК Б. Акти впровадження результатів дослідження.....	256
ДОДАТОК В. Джерела ілюстрацій	264

ТЕРМІНОЛОГІЧНИЙ СЛОВНИК

Житлові будівлі (будинки) – це споруди, не менше половини загальної площі яких використовується для житлових потреб. Якщо для житлових цілей використовується менше половини загальної корисної площі, то будівля належить до нежитлових відповідно до цільового призначення [112], [2], [11]. (За НК 018-2023).

Нежитлові будівлі – це споруди, які переважно використовуються або призначені для нежитлових цілей. Якщо не менше половини загальної корисної площі використовується для житлових потреб, будинок належить до житлових». До будівель відносяться: житлові будинки, гуртожитки, готелі, ресторани, торговельні будівлі, промислові будівлі, вокзали, будівлі для публічних виступів, для медичних закладів та закладів освіти та т. ін. (За НК 018-2023) [112].

Житловий фонд соціального призначення - сукупність соціального житла, що надається громадянам України, які відповідно до закону потребують соціального захисту [68].

Житло I категорії (комерційне) - житло з нормованими нижніми і ненормованими верхніми межами площ квартир та одноквартирних житлових будинків (чи котеджів), які забезпечують рівень комфорту проживання не нижче за мінімально допустимий [47].

Житло II категорії (некомерційне) - житло з нормованими нижніми і верхніми межами площ квартир та житлових кімнат гуртожитків відповідно до чинних санітарних норм, які забезпечують мінімально допустимий рівень комфорту проживання [47]. Тимчасово, до введення відповідних змін, за нижніми межами площ повинне проектуватися соціальне житло, за верхніми - квартири доступного житла.

Соціальне житло визначається законом України Про житловий фонд соціального призначення N3334-IV від 12.01.2006р. як житло із житлового фонду соціального призначення, що безоплатно надається громадянам України, які потребують соціального захисту, на підставі договору найму на певний строк [68].

Загальна площа квартир соціального житла встановлена Постановою КМУ №219 від 19.03.2008р. [125] і складає 22 м² загальної площі на сім'ю із 2 осіб і додатково 9,3 м² загальної площі на кожного наступного члена сім'ї у квартирах із житлового фонду соціального призначення; для одиноких осіб – 6 м² житлової площі на 1 особу у соціальних гуртожитках.

Доступне житло — це вид маловартісного житла, яке може бути збудоване або придбане за рахунок власних коштів громадян із низьким рівнем доходів, що потребують поліпшення житлових умов. Зниження вартості такого житла покладається на органи місцевого самоврядування, які забезпечують надання земельних ділянок під забудову, будівництво під'їзних доріг та прокладання інженерних мереж. Відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України № 140 від 11 лютого 2009 р. [124], затверджено Порядок надання державної підтримки для забезпечення громадян доступним житлом, що передбачає компенсацію 30 % вартості житла за рахунок коштів державного або місцевого бюджету. Крім того, документом встановлено нормативні обмеження площі таких квартир: не більше 21 м² загальної площі на одну особу та додатково 10,5 м² на сім'ю.

Орендне житло - житлове приміщення, розміщене у орендному будинку. (За проектом Закону України «Про Орендне житло») [126].

Орендний будинок - будівля капітального типу, яка складається з орендного житла, що підлягає передачі в найм (оренду) фізичним та юридичним особам. В орендному будинку можуть також бути розташовані нежитлові приміщення. (За проектом Закону України «Про Орендне житло») [126].

Управління орендним будинком - діяльність у сфері забезпечення належного технічного стану, утримання, експлуатації та ремонту орендного будинку і прилеглої території, що охоплює комплекс організаційних, технічних та управлінських заходів, спрямованих на ефективне використання житлового фонду орендного типу й нежитлових приміщень, а також на створення сприятливих умов проживання, побутового обслуговування та задоволення соціально-господарських потреб наймачів (орендарів) [126].

Колективні засоби розміщування - засоби розміщування, в яких надають

місце для ночівлі в кімнаті чи іншому приміщенні, у яких число місць повинно перевищувати певний мінімум для груп осіб, більших ніж одна сім'я, а всі місця підлягають єдиному керівництву та оплаті відповідно до встановлених цін. (За ДСТУ 4268:2003) [57].

Індивідуальний засіб розміщення - засіб розміщення, в якому за плату або безоплатно надають обмежену кількість місць; у цьому випадку всі одиниці розміщення (кімната, житло) є незалежні і їх займають туристи або господарі, які використовують це житло протягом обмеженого проміжку часу як другий будинок для відпочинку (дачу) (ДСТУ 4268) [56]. (За ДСТУ 4527:2006) [58].

Апартамент - номер з двох і більше житлових кімнат, кухонної ніші, одного повного та одного додаткового санвузлів для гостей: розрахований на проживання однієї-двох осіб. (Примітки: - номер типу «апартамент» містить такі житлові кімнати: спальня, вітальня або їдальня, або кабінет, У номері типу «апартамент» повний санвузол містить умивальник, ванну, душ, унітаз). (За ДСТУ 4527:2006) [58].

Гуртожиток — це заклад розміщення, переважно відомчої належності, який складається з житлових кімнат, організованих за коридорною або блочною системою планування, та забезпечений умовами для самостійного приготування їжі. Кухонні приміщення або обладнання надаються мешканцям у спільне користування, як правило, на рівні поверху. (За ДСТУ 4527:2006) [58].

Апартамент-готель; апарт-готель - готель, у якому номерний фонд представлений житловими кімнатами, у складі яких є кухня або функціональна зона з умовами для самостійного готування їжі. (За ДСТУ 4527:2006) [58].

ВСТУП

Актуальність теми. Дисертаційне дослідження присвячене актуальній проблемі – дефіциту в житловому забезпеченні. Значна частина потреби в житлі стосується молодих сімей, для яких доступ до житлових ресурсів є особливо актуальним. Військові дії призвели до масштабного руйнування житлового фонду у багатьох містах і селищах України, внаслідок чого сформувалася чисельна соціальна група — внутрішньо переміщені особи (ВПО). Для людей, які, на жаль, щоденно втрачають свої домівки внаслідок ракетних та артилерійських обстрілів, надзвичайно важливим завданням є оперативне відновлення або спорудження нового житла в максимально безпечних регіонах держави [84, 66].

Проблема забезпечення населення житлом належить до найактуальніших і соціально значущих завдань сучасного етапу суспільного розвитку [1], [40]. Формування ринку орендного житла розглядається як один із дієвих інструментів вирішення зазначеної проблеми. Проте ефективне функціонування цього сектору вимагає чіткого визначення поняття «орендне житло» та створення відповідної нормативно-правової бази, яка б регламентувала процеси його проєктування, будівництва й експлуатації.

Орендне житло, як специфічний тип житлового середовища, поєднує ознаки громадських і житлових будівель, виступаючи проміжною ланкою між ними за функціональною структурою та архітектурно-планувальною організацією [43, 102].

Отже, на сучасному етапі розвитку архітектурно-будівельної галузі виникає необхідність у чіткому визначенні типологічних особливостей орендного житла та внесенні коригувань до чинної нормативної бази, зокрема до містобудівних і архітектурно-планувальних вимог. Ці зміни мають враховувати санітарно-епідеміологічні, соціальні та безпекові чинники, що визначають умови життєдіяльності людини в урбанізованому середовищі.

Запровадження у сучасну типологічну систему нового різновиду *орендного будинку* фактично означає переосмислення історичного досвіду української

житлової архітектури, зокрема традицій *прибуткових будинків*, поширених у містах України наприкінці XIX - на початку XX століття [11, 161].

Житло є базовою потребою людини, що визначає рівень її соціальної стабільності й відчуття безпеки. Відповідно до ієрархічної моделі потреб А. Маслоу, забезпечення фізіологічних потреб і потреби в безпеці (життя, здоров'я, майна, стабільного майбутнього) є фундаментом для задоволення соціальних, психологічних та духовних потреб. Таким чином, якісне, безпечне та доступне житло виступає передумовою психологічної рівноваги особистості, сприяє соціальній інтеграції населення та позитивно впливає на демографічну ситуацію, що зазнала істотного погіршення внаслідок війни [65].

Забезпечення чіткої регламентації та уточнення нормативних положень дозволить сформувати ефективний інструментарій для практичного проектування та впровадження орендного житла як окремої типологічної категорії [36, 38].

Упровадження параметричного підходу до нормування відкриває можливості для інноваційного архітектурного моделювання, що сприятиме підвищенню якості житлового середовища та адаптації проектних рішень до динамічних соціально-економічних умов [77].

Однією з найгостріших соціально-економічних проблем в Україні залишається низький рівень забезпеченості населення житлом, що проявляється як у кількісних, так і у якісних показниках стану житлового фонду.

Формування сектора орендного житла може стати рішенням житлового питання. Подібний досить успішний досвід мають багато країн. Безперервний розвиток типів орендного житла в західних країнах дозволив сформувати систему особливостей, необхідних для їх успішного та продуктивного функціонування. Аналіз зарубіжного і вітчизняного досвіду проектування і використання орендних житлових будинків дозволяє простежити закономірності їх формування, виявити тенденції подальшого розвитку орендного житла [62, 61].

У другій половині XX ст. в Європі відповіддю на економічні наслідки воєнних руйнувань став масовий розвиток соціального орендного житла. Житло пропонувалося в оренду - або у вигляді субсидування комерційної оренди, як в

Німеччині, або в вигляді масштабного житлового будівництва соціальних будинків, як в Скандинавії. За типом оренди квартири поділяються на соціальні та комерційні [134].

Розвиненість орендного житла є одним із рішень житлової проблеми в країні. Наукові дослідження показали, чим вищий відсоток житла, що знаходиться в оренді, тим вищі темпи економічного розвитку країни.

Можна виділити соціально-економічні причини вибору людиною орендного житла:

- недостатність коштів для придбання власного житла, необхідність економічного житла, яким людина буде користуватися тимчасово, до переїзду у власну квартиру;

- бажання мати тимчасове житло, що призначене для людей, які не розраховують на тривале перебування і не планують жити на цьому місці постійно.

Основними орендарями є студенти, співробітники компаній, трудові мігранти, а також сім'ї з низьким рівнем доходу. Більшість орендарів - це молоді люди віком від 18 до 35 років, сімейні пари без дітей або самотні люди, що мають рівень доходу, який не дозволить придбати житло у власність. Квартири мінімальної площі, як правило пропонуються за мінімальною ціною, і користуються найбільшим попитом. Орендарі висловлюють різні вимоги до характеристик житла в залежності від історичних і культурних особливостей країни. У більшості випадків, житло здається повністю мебльованим.

Держава в більшості випадків є неефективним керуючим житлового фонду. Це призводить до того, що державне житло передається в приватні руки (Великобританія), або муніципальній владі (Австрія, Канада, США) [134].

Аналізуючи світовий досвід оренди житла, можна виділити ряд переваг у порівнянні з постійним володінням житлом. Оренда дозволяє людині залишатися досить мобільним, не прив'язує до місця роботи і проживання. Такий вид використання житла дозволяє гнучко адаптуватися до соціальних змін: склад сім'ї, рівень доходу, місце роботи. Найбільш висока частка орендного житла

спостерігається в Берліні - 89%, Парижі - 71%, Лондоні - 45%. У центрах міст з розвинутою інфраструктурою частка орендного житла вище ніж на околицях [22, 109].

У нашій країні під поняттям орендного житла найчастіше розуміють саме апартаменти [58, 57, 46]. *Апартаменти*, в українському законодавстві, - це приміщення, які не відносяться до житлового фонду, але мають необхідні умови для проживання. *Апартаменти*, як правило, розташовуються в будівлях багатофункціональних комплексів [18, 64, 90].

Апартаменти - це житло готельного типу, призначене для тимчасового проживання. Такі квартири не можуть бути передані у власність орендарю [126].

Поява і розвиток житлових апартаментів обумовлена наступними факторами:

- відсутністю ділянок для житлового будівництва;
- на апартаменти не поширюється нормативні обмеження по інсоляції і щільності забудови;
- на одній земельній ділянці можна побудувати істотно більшу кількість житлової площі, ніж нормативно-обґрунтованих квартир;

Передумовою для формування сектора орендного житла в нашій країні може стати зниження витрат на одну зі складових будівельного об'єкту, таку як вартість земельної ділянки. Недорогі земельні ділянки в основному характеризуються несприятливою екологічною обстановкою. До несприятливих містобудівних впливів можна віднести шум, загазованість, вібрацію, недостатнє освітлення і інсоляцію, а також деякі несприятливі чинники конкретного місця. Такі території є зосередженням міських пустот. Через несприятливі впливи, такі території не є пріоритетною зоною для типового житлового будівництва. У цих місцях з житлових приміщень можливо розміщувати тільки *апартаменти* (орендне житло), адже вони є місцем тимчасового проживання, тому не так суворо нормуються. Шкідливі фактори, що діють на людину в таких умовах, не встигають накопичуватися в організмі людини, через тимчасове перебування в такому місці.

Таким чином, доповнення чинної нормативної документації України положеннями, що стосуються орендних житлових будинків як окремого типу житлових об'єктів, є невідкладним та суспільно значущим завданням [20].

Розроблення архітектурно-планувальних рішень, спрямованих на інтеграцію орендного житла у структуру багатофункціональних житлових комплексів, повинно ґрунтуватися на вимогах і положеннях чинних нормативних актів, які регулюють проєктування житлових і громадських споруд [162, 169, 163].

При цьому запропоновані рішення мають забезпечувати дотримання принципів протипожежної безпеки, санітарно-епідеміологічних норм, а також гарантувати належні умови проживання, експлуатаційної надійності та ергономічної організації простору [48, 45].

У роботі розглядається проблема житлового забезпечення населення України у сучасних соціально-економічних умовах та визначаються напрями її поетапного розв'язання.

Формування ринку орендного житла цивілізованого типу розглядається як один із ключових інструментів державної житлової політики, що покликаний сприяти подоланню дефіциту житла й забезпеченню громадян гідними умовами проживання [69].

У процесі дослідження проведено комплексний аналіз чинної нормативно-правової бази, яка регулює визначення функціональної належності об'єктів тимчасового розміщення, а також виявлено суттєві розбіжності між принципами проєктування громадських будівель (зокрема готелів з житловими апартаментами) та житлових будинків.

Окремо розглянуто питання нормативних обмежень, що впливають на створення об'єктів орендного житла, зокрема:

- визначення норм тривалості інсоляції для житлових чарунок;
- граничні параметри щільності забудови орендними будинками;
- умови інтеграції об'єктів громадського обслуговування у структуру таких комплексів.

У ході аналізу встановлено потребу у створенні нового соціально

ефективного механізму, який би дозволив людям із невеликим рівнем доходу орендувати житло достатньої якості, тим самим підвищуючи рівень життєвого комфорту та соціально-психологічної стабільності в суспільстві.

На сьогодні розроблено та ухвалено в першому читанні Закон України «Про орендне житло» [126]. Відповідно до його положень, орендне житло може розміщуватися як в окремих будівлях, так і у складі багатофункціональних житлових комплексів.

До складу таких комплексів, окрім орендного житла (житлових апартаментів), можуть входити готелі, офісні приміщення, заклади харчування, торговельні об'єкти та інші громадські приміщення.

Згідно зі світовою архітектурно-будівельною практикою, функціональні складові таких комплексів зазвичай розподіляються вертикально — громадські функції розміщуються на нижніх поверхах, а житлові — на верхніх.

Наприклад, нижні рівні займають готельні приміщення, тоді як верхні — житлові апартаменти, що належать до категорії прибуткового (комерційного) житла [36, 37].

Попри позитивні тенденції у нормативному та законодавчому розвитку галузі, чинна нормативна база України поки що не містить системного визначення типологічної категорії «орендне житло», що ускладнює процес його проєктування, будівництва та інтеграції у структуру сучасного міського середовища [42, 35]. Дослідження в сфері житлового проєктування та будівництва, з розкриттям *соціально-психологічних та функціональних проблем* провели Дурманов В. [177, 178], Круусвал Ю. [182], Ніколаєнко В. [111], Петрова З. [123], Репін Ю. [73, 128], Смотріковський В., Хейдметс М. [110], та інші.

Проблемами нормування житла в сучасних умовах займалися Куцевич В. [89, 94, 91, 93, 95, 90, 92], Літошенко Г. [99], Омеляненко М. [116, 117], *типологічними аспектами* – Бачинська О. [9, 8, 7, 6], Брідня Л. [16, 17, 15, 19, 18], Зозуля Ю. [74], Єжов В. [64, 65], Євсєєва Є. [63], Король В. [85], Куцевич В. [90, 91], Репін Ю. [128], Смірнова О. [140, 139, 141, 137, 138], Рогожнікова О. [129], Яблонська Г. [155, 156, 158, 157], Яблонський Д. [159, 160].

Інтегровану оцінку економічних та якісних показників житла розкривають роботи Василенко Л. [21], Лаврика Г. [98], Літошенко Г. [99], Росковшенко А. [134], Товбича В. [142, 143, 144], Хараборської Ю. [150], Яблонської Г. [158]. **Методологічною основою** даного дослідження є праці Бевза М. [10], Василенко Л. [21], Гітберга В., Гнесь І. [37, 38, 42], Дьоміна М. [59, 60], Єжова В. [64, 65], Лаврика Г. [98], Нагінської З., Рудницького А. [132, 133], Слепцова О. [136], Тімохіна В. [144], Товбича В. [146, 147, 148], Федулова Д., та ін.

Соціальне і доступне житло розглядали Гнесь І. [35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43], Книш В. [79], Кушнірук І. [97], Куцевича В. [93, 95], Рєпін Ю. [128].

Економічні, нормативні аспекти багатопверхового і висотного житла, – Гнесь І. [35, 43], Ковальський Л. [81], Росковшенко А. [130], Смірнова О. [141], Яблонська Г. [155], Шпара В. [154].

Соціально-демографічні аспекти та питання багатоквартирного житла, – Бачинська Л. [9, 7], Рєпін Ю. [73, 128], Козлова Н. [82].

Наявні наукові дослідження у сфері формування та розвитку житлового середовища мають вагоме практичне значення і зберігають актуальність у контексті сучасних соціально-економічних трансформацій.

Однак, з урахуванням динаміки змін у системі житлової політики держави, тенденцій розвитку архітектурно-будівельного комплексу та зростання суспільного запиту на підвищення якості та комфортності житла, постає необхідність у науковому переосмисленні підходів до нормативного регулювання у цій сфері.

З огляду на це, доцільним є розроблення концептуально нових, науково обґрунтованих рекомендацій, спрямованих на вдосконалення чинної нормативної бази, що визначає архітектурно-планувальні, функціональні та технічні засади проектування орендного житла в Україні, відповідно до вимог сталого розвитку та європейських стандартів житлової політики.

Така нова типологічна одиниця, як орендні будинки може складати значний відсоток в житловому будівництві, що надасть покращення в експлуатації,

художньо-естетичні виразності, комфорту житла, та вирішить нагальну соціальну проблему з недостатньою забезпеченістю житлом населення.

Таким чином, актуальність теми визначається нагальною необхідністю забезпечення житлом населення в сучасних складних соціально-економічних та політичних умовах в суспільстві.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами:
Дисертаційна робота виконана у відповідності до державних планів та програм, направлених на розробку та створення науково-технічної продукції зі стандартизації у сфері будівництва та житлової політики.

Напрямок проведеного дослідження узгоджується з положеннями Державної цільової програми будівництва (придбання) доступного житла на 2010–2017 роки, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України № 1249 від 11 листопада 2009 р. Крім того, дослідження відповідає завданням, визначеним Законом України «Про житловий фонд соціального призначення» № 3334-IV від 12 січня 2006 р., а також узгоджується з положеннями Закону України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» № 800-IV від 25 грудня 2008 р.

В роботі розглянуті рішення Закону України «Про орендне житло», який прийнято в першому читанні та запропоновано впровадження до нормативної бази України деяких змін, для створення нової типологічної одиниці, як орендні житлові будинки [126].

Робота виконана у відповідності до Концепції Української академії архітектури щодо реалізації «Національної програми розвитку української архітектури» (№ 528.94-94; друга редакція, 2002 р.), у якій обґрунтовується необхідність наукового опрацювання фундаментальних принципів формування та розвитку сучасної архітектури. Дисертаційне дослідження здійснено у руслі напряму наукової діяльності кафедри Архітектурного проєктування цивільних будівель і споруд Київського національного університету будівництва і архітектури, що передбачає розроблення теоретичних засад і практичних рекомендацій щодо вдосконалення архітектурно-планувальної організації

сучасних житлових та громадських об'єктів, а саме науково-технічної роботи № 0121U113086 від 22. 09. 2021 р. «Принципи формування сучасних типів цивільних будівель і споруд» (керівник роботи Куцевич В. В.), яка розробляється з метою розробки наукових засад проєктування та формування перспективних типів житлових і громадських будівель і споруд, орієнтованих на потреби сучасного суспільства та тенденції розвитку архітектурного середовища.

Рекомендації, виконані у межах дисертаційного дослідження, були впроваджені при розробці проєктів будівництва багатофункціональних готельних комплексів в м. Харкові (багатофункціональний торгівельно-офісний центр з готелем, адміністративними приміщеннями і підземним паркінгом по вул. Тринклера, кут просп. Правди в м. Харкові, «Готель «Харків-Палас»), в м. Одеса (реконструкція готелю «Юність» на Французькому бульварі) [153, 156], а також житлового комплексу з діловим і культурним центром та підземною автостоянкою по вул. Грушевського, 9а у Печерському районі м. Києва, в проєкті житлового будинку з підземним паркінгом по вул. Леоніда Первомайського, 8 в Печерському районі м. Києва, а також при керівництві студентської атестаційної випускної роботи на здобуття освітнього ступеня магістра на тему: «Особливості проєктування орендного житла (на прикладі житлового комплексу у м. Києві)» студ. кафедри АПЦБС КНУБА 6-го курсу Кравчук М. В. в 2018 р.. Наукові висновки, результати та рекомендації даної дисертаційної роботи впроваджені у проєкті першої редакції СОУ OEM 08.002.41.032:20XX «Система екологічної сертифікації та маркування згідно з ДСТУ ISO 14024:2018 (ISO 14024:2018, IDT). Громадські будівлі. Екологічні критерії та метод оцінювання життєвого циклу на етапах проєктування та будівництва» в розділі «Архітектура та планування», зокрема, підрозділах: 7.1. Якість архітектурних рішень; 7.4. Доступність маломобільних груп населення; 7.5. Забезпеченість паркувальними місцями.

Мета дослідження - розробити методичні основи архітектурно-планувальної організації орендного житла в Україні, як нової типологічної одиниці житлової політики.

Завдання дослідження:

- визначити соціальні напрямки формування орендного житла на основі аналізу проєктних, наукових, нормативних джерел та відомостей щодо будівництва та функціонування житла орендного типу в різні періоди світової історії;

- виявити основні тенденції будівництва орендного житла шляхом узагальнення теоретичних досліджень, світового та вітчизняного досвіду в цій сфері;

- розробити класифікаційний ряд орендного житла;

- виявити функціональний зв'язок, склад, параметри і нормування орендного житла, виходячи з рівня комфортності та його соціально-економічної ефективності житла;

- визначити методику та принципи архітектурно-планувальної організації орендного житла, розробити основні прийоми їх об'ємно-просторової побудови з врахуванням, соціально-демографічних, містобудівних, конструктивних, інженерно-технічних та економічних факторів;

- сформулювати поняття орендного житла та надати пропозиції щодо його нормативного забезпечення;

- розробити номенклатуру перспективних типів орендного житла.

Об'єкт дослідження – орендні житлові будинки в Україні для тимчасового проживання.

Предмет дослідження – особливості архітектурно-планувальної організації орендного житла в Україні.

Межі дослідження. Комплексний аналіз містобудівних, планувальних та функціональних особливостей об'ємно-просторового рішення проєктування орендного житла в Україні.

Методи дослідження:

Для розв'язання завдань, поставлених у межах даного дослідження, застосовано метод експериментального проєктування, який дає змогу не лише перевірити гіпотези, а й формувати нові ідеї на основі професійного досвіду та інтуїції автора.

З огляду на складність і багатофакторність проблеми, для оцінювання впливу окремих чинників використано метод експертної оцінки, що передбачає збір фахових думок, пропозицій і висновків спеціалістів з подальшим їх узагальненням та формуванням аналітичних результатів [104, 146, 148].

Загальна методика дослідження побудована на принципах комплексного функціонально-структурного аналізу, який охоплює: *натурні обстеження; статистичний аналіз; системний аналіз чинників впливу; графоаналітичну обробку вихідних даних; структурно-функціональне та просторове моделювання; пошукове (експериментальне) проєктування; економічний аналіз ефективності; експертне оцінювання та узагальнення існуючої проблематики житлового будівництва*, у тому числі об'єктів, що експлуатуються чи споруджуються з орієнтацією на формування квартир орендного типу.

Методика дослідження передбачає аналіз і систематизацію наукових, нормативно-правових та статистичних джерел, вивчення проєктної документації, узагальнення та критичний розгляд зібраного матеріалу з використанням традиційних загальнонаукових методів аналізу й синтезу. Комплексне дослідження функціональних аспектів і особливостей об'ємно-просторових рішень орендного житла здійснюється із застосуванням таких методів:

1. Метод комплексного функціонально-структурного аналізу;
2. Метод натурних обстежень та статистичного аналізу;
3. Метод комплексного аналізу факторів впливу;
4. Метод графоаналітичного аналізу вихідних даних;
5. Метод структурного функціонально-просторового моделювання та пошукового проєктування;
6. Метод експертного оцінювання об'єктів, які експлуатуються та будуються з орієнтуванням на влаштування квартир орендного типу.

Наукові результати, отримані в роботі, ґрунтуються на власному досвіді автора у проведенні науково-дослідних і проєктних робіт, експериментальних пошукових розробках і реальній практиці архітектурного проєктування.

Наукова новизна одержаних результатів полягає в тому, що:

Уперше:

- систематизовані окремі типологічні ознаки та визначена класифікація та номенклатура типів орендного житла;
- визначені взаємозв'язки класифікаційних ознак орендного житла;
- розроблені основні принципи та рекомендації формування архітектурно-планувальної організації орендних житлових будинків;
- віднайдена модель існування орендного житла в складі багатофункціональних комплексів з можливістю гнучкої функціональної трансформації;
- запропоновано виведення даного типу тимчасового орендного житла з категорії громадських будівель та створення окремих нормативних вимог;

Удосконалені:

- пропозиції щодо оновлення нормативної бази у частині проєктування орендного житла як нової типологічної одиниці;

Отримали подальший розвиток:

- типологічний ряд орендних будинків та житлових чарунок, що відповідають сучасним вимогам комфорту житла;
- визначення відмінностей такого виду тимчасового житла, як орендне житло від інших типів житла та готельних приміщень;
- систематизація принципів, методів і прийомів модернізації архітектурно-просторової структури, конструктивно-технологічних рішень та естетично-образних засобів формування орендного житла в процесі його проєктування.

Практичне значення одержаних результатів полягає в можливості та соціально-економічній ефективності їх використання: *при реформуванні нормативно-методологічної та законодавчої бази проєктування житла; в проєктній практиці* - як рекомендації щодо раціональної розпланувальної організації квартир, житлових будинків та кварталів; при розробленні змін до чинних державних нормативних актів, щодо архітектурно-планувальної

організації орендного житла; при розробці засад державної та муніципальної житлової політики, різноманітних житлових програм національного і регіонального рівня, формуванні архітектурно-містобудівних обмежень та завдань на проєктування для конкретних об'єктів житлового будівництва; в сфері архітектурної освіти, у навчальному процесі закладів вищої освіти архітектурно-будівельного профілю при розробці завдань на проєктування, методичних рекомендацій та навчальних посібників; в сфері інформативного забезпечення потенційних споживачів житла, виробників, інвесторів та інших учасників ринку житла та вдосконалення якісних параметрів і пропозиції житла.

В роботі визначені типологічні основи формування архітектурно-планувальних рішень орендного житла, які передбачається використовувати в архітектурному проєктуванні, а також при складанні технічних завдань на розробку проєктів. На відміну від інших наукових досліджень в цій сфері житлового будівництва, в даній роботі запропоновані конкретні *практичні рекомендації* щодо впровадження в проєкти орендних будинків ***принципу функціональної універсальності***.

Особистий внесок здобувача. Основні положення та результати дисертаційного дослідження отримані автором особисто, що засвідчується в 17-ти публікаціях [дод. А, статті 1-17]. Дисертація є самостійно виконаною науковою працею. Наукові положення, розробки та висновки дисертації є результатом самостійно проведених авторських досліджень у сфері архітектурно-планувальної організації орендного житла. В опублікованих у співавторстві статтях особисто визначені архітектурно-планувальні, містобудівні особливості готельних комплексів з проєктними авторськими кресленнями та фото (дод. А, статті 4, 7), наданий опис рішень ландшафтного дизайну при реалізації проєкту реконструкції рекреаційної території з елементами садово-паркового ландшафту громадського простору та урбанізованого середовища (дод. А, стаття 5), описані програми реконструкції житла з конструктивними особливостями (дод. А, стаття 9), зазначені описи актуальної нормативної документації щодо проєктування житла для тимчасового проживання (дод. А, стаття 11), надані описи контекстуального

ОСНОВНІ ХАРАКТЕРИСТИКИ ДОСЛІДЖЕННЯ	
Актуальність теми	Проблема забезпеченості житлом Необхідність у визначенні типологічних особливостей та внесення змін до існуючої нормативної бази
Мета дослідження	Розроблення методичних основ архітектурно-планувальної організації орендного житла в Україні. Оновлення нормативної бази в частині формування нової типологічної одиниці орендного житла.
Основне завдання дослідження	Визначити методику та принципи архітектурно-планувальної організації орендного житла
Об'єкт дослідження	Орендні житлові будинки в Україні для тимчасового проживання
Предмет дослідження	Особливості архітектурно-планувальної організації орендного житла в Україні
Методи дослідження	Метод комплексного функціонально-структурного аналізу Експертне оцінювання та аналіз існуючої проблематики в житловому будівництві
Межі дослідження	Комплексний аналіз містобудівних, планувальних та функціональних особливостей об'ємно-просторового рішення проектування орендного житла в Україні
Наукова новизна дослідження	Вперше розглянуті та знайдені відмінності такого виду тимчасового житла, як орендне житло від інших типів житла та готельних приміщень
Практична цінність дослідження	При реформуванні нормативно-методологічної та законодавчої бази проектування житла; - в проектній практиці - як рекомендації щодо раціональної розпланувальної організації квартир, будинків, кварталів

Рис.1.1.1. Основні характеристики дослідження

підходу до ескізного проєктування (дод. А, стаття 12), та існуючої нормативної бази щодо проєктування орендного житла (дод. А, стаття 13), визначені рішення з енергозбереження та термомодернізації громадських та житлових будинків та комплексів (дод. А, стаття 14), надані загальні рекомендації щодо організації функціонального зонування готелів малої місткості (дод. А, статті 16, 17), та наданий опис правових та нормативних вимог до проєктування малих архітектурних форм (дод. А, стаття 15).

Апробація результатів дослідження. Основні положення та результати дослідження висвітлювались на 6-ти наукових конференціях: Міжнародний науково-технічний форум «Архітектура, Дизайн та Будівництво: Інноваційні технології» в КНУБА в 2023 році; VI міжнародна науково-практична конференція «Архітектура історичного Києва» «Історія – Теорія – Практика» в КНУБА в 2020 році; Матеріали Міжнародної науково-практичної конференції молодих вчених «БУД-МАЙСТЕР-КЛАС-2023» в КНУБА в 2023 році; Міжнародний науково-технічний форум «Архітектура, Дизайн та Будівництво: Інноваційні технології» в КНУБА в 2023 році; XV Всеукраїнська наукова конференція «Сучасна архітектурна освіта: Відбудова та розвиток в європейському контексті» в КНУБА в 2023 році; VII International Scientific and Practical Conference. Paris, France. February 2024; IX Щорічна міжнародна наукова конференція «Синтез мистецтв в сучасних соціокультурних процесах». НАМ України. Листопад 2024 р.

Публікації. Основні положення дисертації опубліковано в 17 наукових працях, у тому числі у 7 статтях у фахових виданнях України, в одній публікації в фаховому іноземному виданні, в 6-ти тезах конференцій, в 2-ох методичних вказівках, та в одній публікації, яка додатково відображає наукові результати дисертації. Розроблені дві методичні вказівки до виконання курсового проєкту «Готель малої місткості» для студентів спеціальності 18.00.02 «Архітектура будівель і споруд».

Структура і обсяг роботи: Дисертація складається зі вступу, 3-х розділів із висновками до кожного розділу та загальних висновків, списку використаних

джерел та додатків. Загальний обсяг роботи складає 271 сторінки, з них: основний текст включає 160 сторінок, графічна частина налічує 78 ілюстрацій, додатки на 21 сторінці, список використаних джерел з 191 найменувань. Акти впроваджень наведені на 8 сторінках.

РОЗДІЛ 1. ТЕНДЕНЦІЇ ФОРМУВАННЯ ОРЕНДНОГО ЖИТЛА В УКРАЇНИ

1.1. Соціальні напрямки проєктування орендного житла

Соціальні напрямки проєктування орендного житла в Україні повинні враховувати різноманітні фактори, спрямовані на забезпечення доступного, комфортного та сталого проживання для різних груп населення. Основні соціальні аспекти таких проєктів створення орендного житла розподіляються за декількома чинниками, (Рис 1.1.2) [8, 7, 33, 32, 29]:

1. *Доступність житла.* Основний акцент робиться на забезпечення житлом різних категорій населення, включаючи молодь, пенсіонерів, малозабезпечені сім'ї та внутрішньо переміщених осіб. Держава або приватні інвестори можуть надавати субсидії або підтримку для зменшення вартості оренди.

2. *Інклюзивність та соціальна інтеграція.* Важливим є створення середовища, що враховує потреби людей з інвалідністю та інших вразливих груп. Проєкти також передбачають громадські простори для сприяння соціалізації та розвитку місцевих громад.

3. *Екологічність та енергоефективність.* Проєкти орендного житла орієнтовані на впровадження енергоефективних технологій, таких як утеплення будівель, використання відновлювальних джерел енергії, що знижує експлуатаційні витрати для мешканців та має позитивний вплив на довкілля.

4. *Сталий розвиток та громадські простори.* Важливим аспектом є планування прилеглих до будинків територій: дитячих майданчиків, парків, зон відпочинку та громадських центрів, які покращують якість життя мешканців.

5. *Модульні та швидко монтовані конструкції.* Для забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб використовуються швидко збірні або модульні будинки, що дозволяють швидко розгорнути житлові комплекси в разі нагальної потреби.

6. *Гнучкі умови оренди та варіанти власності.* Орендне житло може передбачати різні форми користування, наприклад, довгострокову оренду з

можливістю викупу житла в майбутньому.

Ці соціальні напрями проєктування орендного житла спрямовані на покращення житлових умов і забезпечення доступного та комфортного житла для широких верств населення в Україні.

Доступність орендного житла в Україні є ключовим питанням у сфері житлової політики, особливо в умовах економічних та соціальних змін, а також через виклики, пов'язані з внутрішньо переміщеними особами. Основні аспекти, що впливають на доступність орендного житла:

1. *Цінова доступність.* Основний бар'єр для багатьох громадян – це висока вартість оренди. Вартість оренди в містах, таких як Київ, Харків чи Львів, може значно перевищувати середній дохід домогосподарств. Для покращення цінової доступності держава та місцева влада можуть розробляти програми субсидування оренди, знижені ставки на оренду для вразливих груп або інвестувати в будівництво соціального житла.

2. *Соціальне житло.* Як один із способів вирішення проблеми доступності. Соціальне житло може надаватися на пільгових умовах для людей з низькими доходами, багатодітних сімей, пенсіонерів чи переселенців. Важливою є підтримка таких програм на державному та місцевому рівнях.

3. *Державне стимулювання.* Держава може стимулювати будівництво доступного орендного житла через податкові пільги, фінансування інфраструктури або партнерства з приватними девелоперами. Це може сприяти створенню нових житлових фондів, доступних для орендарів.

4. *Законодавче регулювання.* Чітке та ефективне законодавство, яке захищає права орендарів і стимулює інвесторів до будівництва орендного житла, є ключовим фактором. Це включає захист від несправедливих підвищень орендної плати та надання довгострокових орендних контрактів.

5. *Внутрішньо переміщені особи.* Після початку війни багато людей були змушені залишити свої домівки, що створило додатковий тиск на ринок оренди в безпечніших регіонах. Для таких людей можуть бути розроблені окремі програми підтримки, які передбачають тимчасове або довгострокове орендне житло на

пільгових умовах.

6. Доступ до кредитів. Покращення доступу до житлових кредитів або державних програм для викупу орендного житла може бути шляхом до підвищення доступності житла в цілому.

Загалом, забезпечення доступності орендного житла вимагає системного підходу, що включає як державну підтримку, так і участь приватного сектору для створення ринку доступного, якісного та стабільного житла.

Інклюзивність та соціальна інтеграція є важливими складовими проектування орендного житла в Україні, оскільки вони сприяють створенню рівних можливостей для всіх мешканців, незалежно від їхніх фізичних можливостей, соціального статусу чи походження. Ці аспекти допомагають будувати сильніші, згуртовані громади та забезпечують комфортне проживання для різних груп населення [34, 30, 40].

Соціальну інтеграцію орендного житла можна розглянути за такими ознаками:

1. Доступність для людей з інвалідністю. Усі сучасні проекти орендного житла повинні враховувати потреби людей з обмеженими фізичними можливостями. Це включає доступність будівель та приміщень через пандуси, широкі дверні прорізи, безбар'єрні ліфти та ванні кімнати, а також спеціально облаштовані громадські зони.

2. Різноманітність соціальних груп. Орендне житло має бути доступним для людей різних соціальних груп: сімей з дітьми, літніх людей, молоді, людей з різним рівнем доходу. Створення житлових комплексів, де співіснують різні соціальні групи, сприяє соціальній інтеграції та зменшує соціальне розшарування.

3. Спільні громадські простори. Проекти орендного житла повинні включати громадські простори для спілкування та соціальної активності мешканців: парки, ігрові майданчики, спортивні зони, багатофункціональні зали. Це сприяє активному спілкуванню мешканців і формуванню громади.

4. Залучення громадян до управління житлом. Важливим елементом соціальної інтеграції є залучення мешканців до управління будинком або

житловим комплексом. Це може бути через створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) або інші форми участі в прийнятті рішень, що стосуються житлового середовища.

5. Підтримка соціально вразливих груп. Орендне житло може виступати інструментом соціальної підтримки населення, зокрема для вразливих категорій громадян, до яких належать внутрішньо переміщені особи, багатодітні сім'ї, малозабезпечені домогосподарства та люди похилого віку.

У межах відповідних державних і місцевих програм передбачається впровадження пільгових умов оренди, а також надання доступу до комплексу соціальних, побутових і комунальних послуг, що сприяють інтеграції таких груп у житлове середовище та підвищенню рівня їх соціального захисту.

6. Культурне різноманіття та міжетнічна інтеграція. Важливо враховувати культурні потреби різних груп населення, створюючи житлові комплекси, де мешканці можуть відчувати повагу до своїх культурних традицій. Це сприяє толерантності та взаємоповазі серед жителів.

В цілому, *інклюзивність та соціальна інтеграція* в оренднему житлі сприяють створенню комфортних умов для життя різних груп населення, забезпечуючи рівні можливості для всіх та підтримуючи соціальну згуртованість [41, 92].

Екологічність та енергоефективність при проєктуванні житлових будинків орендного типу є важливими складовими сучасного підходу до будівництва в Україні. Врахування цих аспектів не лише покращує комфорт мешканців, але й знижує витрати на утримання будівель, сприяє збереженню довкілля та зменшує споживання енергоресурсів [80, 81].

Основні аспекти екологічності та енергоефективності в орендних житлових будинках:

1. Енергоефективні матеріали та конструкції. При будівництві орендного житла використовуються інноваційні матеріали з високими показниками теплоізоляції, що дозволяє зменшити втрати тепла. Це можуть бути теплоізоляційні панелі, сучасні вікна з багатокамерними склопакетами, утеплення

фасадів тощо.

2. *Використання відновлювальних джерел енергії.* У проєктуванні енергоефективних орендних будинків все частіше передбачається використання відновлювальних джерел енергії, таких як сонячні панелі для забезпечення електроенергією або системи для підігріву води. Це не тільки знижує витрати на електроенергію для мешканців, але й зменшує викиди парникових газів.

3. *Системи розумного управління енергією.* У сучасних орендних будинках можуть бути встановлені системи *розумного будинку*, що дозволяють автоматизовано контролювати споживання енергії: освітлення, опалення, вентиляцію. Це допомагає зменшити надмірне використання ресурсів і сприяє економії.

4. *Ефективні системи опалення та вентиляції.* Проєктування орендного житла включає сучасні системи опалення та вентиляції, які забезпечують максимальну ефективність при мінімальному споживанні енергії. Це можуть бути системи з рекуперацією тепла, що дозволяють використовувати тепло відпрацьованого повітря для підігріву свіжого.

5. *Збирання та використання дощової води.* Екологічність також передбачає використання систем для збору та повторного використання дощової води, наприклад, для поливу зелених зон або технічних потреб. Це сприяє зниженню споживання води та збереженню природних ресурсів.

6. *Зелені насадження та благоустрій території.* Навколо орендних будинків важливо створювати зелені зони, що сприяють поліпшенню якості повітря та створюють комфортні умови для відпочинку мешканців. Такі рішення також позитивно впливають на мікроклімат у межах житлового комплексу.

7. *Зменшення вуглецевого сліду.* Проєкти орендних будинків можуть включати заходи для зниження вуглецевого сліду шляхом мінімізації використання неекологічних матеріалів, впровадження програм сортування сміття та використання екологічно чистих будівельних технологій.

8. *Сертифікація за стандартами екологічного будівництва.* Для підвищення стандартів екологічності деякі проєкти можуть сертифікуватися за

міжнародними екологічними стандартами, такими як BREEAM або LEED, що гарантує високий рівень енергоефективності та екологічної безпеки.

Таким чином, впровадження *екологічних та енергоефективних рішень* при проєктуванні орендного житла дозволяє забезпечити сталий розвиток, підвищити якість життя мешканців та зменшити негативний вплив на довкілля.

Принцип сталого розвитку та впровадження громадських просторів як урбаністичного елемента в проєктуванні житла орендного типу є важливою частиною сучасного підходу до урбанізації. Він спрямований на забезпечення балансу між економічними, соціальними та екологічними аспектами життєдіяльності, що дозволяє створювати комфортне та сприятливе середовище для життя.

Принципи сталого розвитку в проєктуванні орендного житла

1. Екологічна відповідальність. Стале проєктування передбачає мінімізацію негативного впливу на довкілля через використання екологічних матеріалів, енергоефективних технологій та інтеграцію відновлювальних джерел енергії. В орендному житлі це дозволяє зменшити витрати на утримання будинків і сприяє збереженню природних ресурсів.

2. Соціальна сталість. Проєкти орендного житла мають сприяти соціальній інтеграції та підтримці різних верств населення. Важливими аспектами є доступність житла для різних соціальних груп, включаючи малозабезпечені сім'ї, людей з інвалідністю та молодь. Крім того, забезпечується рівний доступ до громадських послуг і просторів.

3. Економічна ефективність. Стале житло орендного типу має бути доступним за ціною, з довговічними матеріалами та технологіями, які мінімізують витрати на його експлуатацію. Використання енергоефективних рішень дозволяє зменшити комунальні витрати мешканців і підтримувати стабільність орендної плати.

Створення громадських просторів, - важливий урбаністичний та соціальний аспект у впровадженні та розвитку орендного житла в нашій країні:

1. Формування соціальних зв'язків. Громадські простори, такі як парки,

дитячі майданчики, спортивні зони, площі та громадські зали, відіграють важливу роль у створенні середовища для соціальної взаємодії мешканців. Вони сприяють формуванню почуття спільності, забезпечують місце для відпочинку та культурного розвитку.

2. *Зелена інфраструктура.* Урбаністичні проєкти з акцентом на сталий розвиток включають впровадження зелених зон: скверів, алей, дахових садів та інших насаджень. Це не лише покращує естетику житлових комплексів, але й позитивно впливає на мікроклімат, підвищує якість повітря та сприяє зниженню рівня шуму.

3. *Зручність та доступність.* Громадські простори повинні бути легко доступними для мешканців усіх вікових груп та з різними фізичними можливостями. Це передбачає наявність пішохідних доріжок, зон для відпочинку, лавочок, пандусів для людей з інвалідністю, велосипедних доріжок та парковок.

4. *Функціональність та мультифункціональність.* Громадські простори в орендних житлових комплексах повинні бути багатофункціональними, щоб відповідати потребам різних груп населення. Це можуть бути зони для активного відпочинку (спортивні майданчики, велодоріжки), місця для тихого відпочинку (парк чи алея), а також простори для проведення культурних або освітніх заходів.

5. *Підтримка екологічної рівноваги.* Впровадження громадських просторів допомагає підтримувати екологічну рівновагу в містах, сприяючи збереженню біорізноманіття та природних ландшафтів. Такі простори зменшують ефект «теплових островів», покращують якість водовідведення завдяки зеленим дахам та пермеабельним покриттям.

6. *Залучення громади до планування.* Важливо залучати мешканців до процесу планування та розвитку громадських просторів. Це дозволяє врахувати їхні реальні потреби та сприяє формуванню почуття відповідальності за простір навколо.

Переваги впровадження громадських просторів в житлових комплексах:

- Покращення якості життя мешканців.
- Створення умов для соціальної взаємодії та підтримки.

- Підвищення екологічної стійкості міського середовища.
- Зменшення психологічного стресу через доступ до зелених зон.
- Підтримка здорового способу життя завдяки доступу до місць для активного відпочинку.

Комунікація мешканців житлового комплексу між собою, не замкненість в своїй окремій житловій чарунці, - запорука здорового толерантного суспільства.

Таким чином, принцип *сталого розвитку* в поєднанні з впровадженням громадських просторів робить житлові комплекси орендного типу більш привабливими для мешканців, сприяє їхньому соціальному розвитку та підвищує якість міського середовища.

Впровадження житла орендного типу може стати важливим інструментом у вирішенні демографічних проблем в Україні, зокрема у відповідь на демографічний спад, міграцію молоді за кордон і внутрішнє переміщення населення через війну. Орендне житло здатне сприяти стабілізації *демографічної ситуації* завдяки доступності та адаптації до потреб різних груп населення.

Впровадження орендного житла, - рішення демографічних проблем завдяки таким аспектам:

- *Залучення молоді та стримування міграції.*

Однією з головних демографічних проблем України є міграція молоді за кордон у пошуках кращих умов життя та роботи. Впровадження доступного орендного житла в ключових містах України (Київ, Львів, Харків, Дніпро тощо) може створити умови, які дозволять молоді залишатися в країні, забезпечивши їх стабільним та якісним житлом за прийнятну ціну [54].

- Гнучкі умови оренди дозволяють молодим людям легше розпочинати самостійне життя, не прив'язуючи їх до кредитних зобов'язань, які часто вимагають іпотека [54, 55].

- Можливість швидко змінювати місце проживання без втрат великих коштів на купівлю та продаж житла, що відповідає мобільному способу життя молоді.

- Пільгові умови оренди для молодих спеціалістів можуть стимулювати

молодь залишатися працювати в Україні та підвищувати кваліфікацію на місцевих ринках праці.

- Підтримка сімей та покращення народжуваності.

Демографічна криза в Україні також пов'язана зі зниженням рівня народжуваності. Молоді сім'ї часто стикаються з проблемою відсутності доступного житла, що стримує їх від народження дітей. Орендне житло, як більш доступний варіант порівняно з купівлею, може сприяти тому, щоб сім'ї частіше приймали рішення про розширення сім'ї [56, 55].

Впровадження орендного житла, - метод вирішення демографічної кризи, яка виникла під час війни в Україні:

- Соціальне орендне житло для молодих сімей знижує фінансовий тиск, дозволяючи їм відкладати частину коштів на інші важливі потреби, такі як виховання дітей.

- Доступні варіанти житла з більшими площами дозволять сім'ям планувати народження більше ніж однієї дитини, не турбуючись про брак житлового простору.

- Стимулювання програм оренди з опцією викупу дає можливість сім'ям з часом стати власниками житла, не створюючи великого фінансового навантаження відразу.

- Інтеграція внутрішньо переміщених осіб (ВПО).

Через війну велика кількість українців втратили свої домівки і стали внутрішньо переміщеними особами. Забезпечення орендним житлом для цієї групи населення є ключовим для стабілізації демографічної ситуації, оскільки це дає їм можливість інтегруватися в нові громади та почати нове життя.

Аспекти вирішення:

- Державні програми підтримки оренди для ВПО дозволять забезпечити переселенців тимчасовим або довгостроковим житлом у безпечних регіонах.

- Можливість орендувати житло в регіонах з розвиненою економікою сприяє економічній інтеграції переміщених осіб, дозволяючи їм швидше знайти роботу та стабілізувати своє життя.

- Пільгові умови оренди та будівництво модульного житла можуть бути швидкими рішеннями для покриття потреб в житлі у надзвичайних ситуаціях.

- *Забезпечення житлом людей похилого віку.*

Старіння населення також є важливою демографічною проблемою в Україні. Багато людей похилого віку живуть у непристосованих або занадто великих для них житлових чарунках, що створює додаткові труднощі в догляді за ними. Орендне житло, спеціально спроектоване для літніх людей, може покращити їхні умови життя та забезпечити догляд.

Засоби вирішення даних задач:

- Проектування житлових комплексів для людей похилого віку з урахуванням їхніх потреб у зручності та безпеці (безбар'єрний доступ, поручні, ліфти) [93, 92, 103].

- Спеціальні програми соціальної оренди для пенсіонерів можуть зробити орендне житло доступнішим, ніж утримання великої приватної нерухомості.

- Моделі спільного проживання з доглядом можуть стати альтернативою будинкам престарілих, дозволяючи людям похилого віку зберегти незалежність і водночас отримувати необхідну допомогу.

- *Економічне зростання і створення робочих місць.*

Орендне житло може стати рушійною силою для розвитку регіональної економіки.

Нові проекти будівництва орендного житла створюють нові робочі місця у будівельному секторі, а також сприяють розвитку суміжних галузей — від послуг до торгівлі. Це особливо важливо для депресивних регіонів, де будівництво орендного житла може стимулювати економічне відродження.

- Інвестиції у будівництво орендних будинків можуть стати каталізатором для розвитку інфраструктури та нових робочих місць.

- Залучення приватних інвесторів до проектів доступного житла створює умови для економічного зростання, зокрема в регіонах з високим рівнем міграції населення.

Соціальні напрямки проектування орендного житла ОСНОВНІ АСПЕКТИ	
Доступність житла	Цінова доступність
	Соціальне житло
	Державне стимулювання
	Законодавче регулювання
	Внутрішньо переміщені особи
	Доступ до кредитів
Інклюзивність та соціальна інтеграція	Доступність для людей з інвалідністю
	Різноманітність соціальних груп
	Спільні громадські простори
	Залучення громадян до управління житлом
	Підтримка соціально вразливих груп
	Культурне різноманіття та міжетнічна інтеграція
Екологічність та енергоефективність	Енергоефективні матеріали та конструкції
	Використання відновлювальних джерел енергії
	Системи розумного управління енергією
	Ефективні системи опалення та вентиляції
	Збирання та використання дощової води
	Зелені насадження та благоустрій території
	Зменшення вуглецевого сліду
	Сертифікація за стандартами еко-будівництва
Сталий розвиток	Екологічна відповідальність
	Соціальна сталість
	Економічна ефективність
Створення громадських просторів	Формування соціальних зв'язків
	Зелена інфраструктура
	Зручність та доступність
	Функціональність та мультифункціональність
	Підтримка екологічної рівноваги
	Залучення громади до планування громадських просторів
Гнучкі умови оренди, варіанти власності	Залучення молоді та стримування міграції
	Підтримка сімей та покращення народжуваності
	Інтеграція внутрішньо переміщених осіб (ВПО)
	Забезпечення житлом людей похилого віку
	Економічне зростання і створення робочих місць

Рис.1.1.2. Соціальні напрямки проектування орендного житла

Таким чином, впровадження орендного житла може стати важливим елементом у вирішенні демографічних проблем України, створюючи умови для економічної стабільності, покращення народжуваності, інтеграції переселенців та забезпечення доступним житлом різних верств населення.

Історія створення житла орендного типу сягає давніх часів і має різні *етапи розвитку*, які залежали від соціально-економічних умов, культурних традицій та державного регулювання в різних частинах світу, (Рис. 1.1.3).

1. Стародавні цивілізації.

В античних цивілізаціях в Месопотамії, Єгипті, Давній Греції та Римі, уже сформувалися первинні моделі орендного користування житлом, що можна вважати передвісниками сучасних типів багатосімейної забудови.

Зокрема, у Римській імперії функціонували так звані *інсули*, - багатоквартирні житлові будинки, призначені переважно для оренди мешканцям міських центрів.

Подібна форма житлового забезпечення була зумовлена нестачею приватного житла й високою щільністю населення, унаслідок чого більшість городян проживала саме в орендованих помешканнях, що становили основу житлової структури античних міст.

2. Середньовіччя.

У середньовічній Європі житло орендного типу не було поширеним, оскільки більшість населення проживала у сільських місцевостях, де користувалася землею на правах феодалної системи. Міські жителі часто працювали на магнатів або церкви, що надавали їм житло в обмін на працю.

3. Індустріальна революція (XVIII–XIX століття).

З розвитком індустріалізації в Європі та Америці різко зросла потреба в орендному житлі. Люди масово переселялися до міст у пошуках роботи на заводах, що створило великий попит на доступне житло. У цей час у багатьох містах почали з'являтися багатоповерхові орендні будинки, які часто мали низьку якість і були перенаселені.

4. Реформи початку XX століття.

На початку XX століття багато країн почали вводити житлові реформи. Держави Європи, такі як Німеччина та Велика Британія, почали розвивати соціальне житло, яке частково задовольняло потребу в оренді для робітничого класу. В цей період також починають впроваджуватися норми, що регулювали умови оренди та захищали права орендарів.

5. Післявоєнний період (середина XX століття.)

Після Другої світової війни багато європейських країн розпочали масштабне будівництво соціального житла, зокрема орендного типу. Уряди намагалися вирішити проблему нестачі житла для мільйонів людей, які постраждали від руйнувань війни. З'явилися масиви доступного житла з контролем оренди.

6. Кінець XX — початок XXI століття.

Наприкінці XX століття та на початку XXI століття у багатьох країнах орендне житло стало важливою частиною житлового ринку, особливо у великих містах. Зросла роль приватного сектора у забезпеченні орендного житла, хоча держави, як і раніше, підтримують соціальне та субсидоване житло для малозабезпечених верств населення.

7. Сучасні тенденції.

У сучасному світі орендне житло стає все більш популярним у зв'язку зі зростанням мобільності населення, зміною стилю життя та цінами на нерухомість. У країнах з розвиненою економікою, таких як США, Німеччина та Франція, оренда житла є поширеною формою проживання. Деякі уряди активно сприяють створенню доступного житла для оренди через програми субсидування, пільгове кредитування для забудовників та регулювання цін на оренду.

8. Орендне житло в Україні.

В Україні розвиток орендного житла відбувався з великими перервами, зокрема через історичні зміни політичного режиму. У радянський період більшість житла належала державі, і люди отримували його безкоштовно або за символічну плату. Після здобуття незалежності і переходу до ринкової економіки питання оренди житла стало більш актуальним, однак на законодавчому рівні його регулювання досі залишається недостатньо розвиненим.

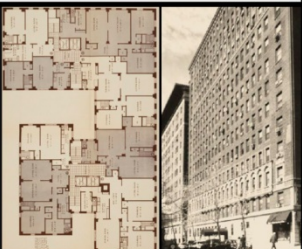
Історія створення житла орендного типу			
ЕТАПИ РОЗВИТКУ ОРЕНДНОГО ЖИТЛА В СВІТІ			
1. Стародавні цивілізації		5. Післявоєнний період (середина XX століття)	
IV - I століття до н. е. Месопотамія, Єгипет, Греція, Стародавній Рим	 Римські інсули	Соціальне житло орендного типу	
2. Середньовіччя		6. Кінець XX - початок XXI століття	
V - XV століття н. е. Високе Середньовіччя (XI–XV ст.)	 Заїжджі двори	Орендне житло - велика частина житлового ринку	 Австрія
3. Індустріальна революція (XVIII-XIX століття)		7. Сучасні тенденції орендного житла	
Індустріалізація в Європі та Америці	 Прибуткові будинки	А. Зарубіжжя Доступне житло для оренди через програми субсидування	 Франція. Монпельє
4. Реформи початку XX століття.		Б. Україна Розвиток орендного житла після зміни політичного режиму	 Київ S1
Житлові реформи. Європа. Німеччина, Великобританія, США	 Апартаменти в США		

Рис.1.1.3. Історія створення житла орендного типу в світі

1.2. Аналіз наукових і нормативних джерел

Однією з першочергових соціально-економічних задач сучасного етапу відновлення держави є забезпечення житлом сімей, які втратили свої домівки внаслідок широкомасштабної військової агресії [84, 66, 71]. Ця проблема набуває особливої гостроти в умовах поглиблення економічної кризи та зниження рівня життя населення.

Так, за статистичними оцінками, у 2023 році 67% громадян України опинилися за межею бідності, що фактично повертає країну до рівня соціально-економічних показників 2001 року. Йдеться про приблизно 20 мільйонів осіб, які проживають на території, підконтрольній Україні.

Протягом 2022–2023 років збір державної соціально-демографічної статистики було обмежено у зв'язку із запровадженням воєнного стану, тому значна частина даних є модельованими на основі непрямих оцінок. Згідно з ними, рівень бідності у 2022 році становив приблизно 60%, а в 2023 році зріс до 67%, що свідчить про втрату близько двох десятиліть поступу у сфері добробуту населення [75].

За даними Світового банку, понад 7 млн осіб нині перебувають за межею бідності. Водночас, за оцінками Інституту демографії та соціальних досліджень НАН України, на підконтрольній території мешкає 30–31 млн громадян, з яких приблизно 20 млн належать до соціально вразливих категорій.

Стаття 47 Конституції України гарантує кожному право на житло, визначаючи, що:

«Держава створює умови, за яких кожен громадянин має змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. Громадянам, які потребують соціального захисту, житло надається державою та органами місцевого самоврядування безоплатно або за доступну для них плату відповідно до закону» [84].

У цьому контексті актуалізується необхідність прискорення формування організованого ринку орендного житла як одного з ключових напрямів реалізації

державної житлової політики. Такий ринок може стати ефективним інструментом забезпечення громадян житлом і водночас джерелом стабільних економічних надходжень для держави та місцевих бюджетів.

Соціально-економічний ефект розвитку орендного житла полягає у:

- розширенні можливостей житлового забезпечення для різних верств населення;
- зменшенні маятникової міграції та транспортного навантаження у містах;
- підвищенні мобільності робочої сили на загальнодержавному рівні;
- стимулюванні інвестиційної активності та створенні умов для стабільного ринку нерухомості [126].

У сучасних наукових дослідженнях проблематика орендного житла розглядається як частина ширшого процесу трансформації житлової політики. Зокрема, у працях Куцевича В. В. («Житло мінімальної площі. Соціально-типологічні та інженерно-технічні аспекти проектування»), Лінди С. М. («Тенденції розвитку житлового будівництва Західної України пострадянського часу») та Гнеся І. П. («Формування архітектурно-типологічної структури сучасного міського житла в Україні») [42] висвітлюються питання оптимізації житлових площ, соціальної орієнтації житла та типологічного оновлення міського житлового фонду.

У роботі Гнеся І. П. підкреслюється, що в умовах ринкової економіки житло набуває ознак товару і послуги, створюваної відповідно до потреб споживача, зокрема у формі орендного користування.

На сучасному етапі в Україні розроблено та ухвалено в першому читанні Закон України «Про орендне житло» [126], яким визначено загальні правові, організаційні та економічні засади розвитку ринку орендного житла. Законопроект передбачає, що орендні житлові одиниці можуть розміщуватись як в окремих будівлях, так і в складі багатофункціональних житлових комплексів, до яких також можуть входити готелі, офіси, торговельні, побутові та громадські приміщення.

Відповідно до світових урбаністичних практик, у таких комплексах функції розподіляються за висотними рівнями: нижні поверхи займають громадські

об'єкти або готелі, а верхні поверхи — житлові апартаменти прибуткового (комерційного) типу.

Водночас чинна нормативна база України поки що не містить системного визначення та регламентації типологічної категорії “орендне житло”, що ускладнює правове та методичне забезпечення процесу його проєктування, будівництва й експлуатації.

Дослідження в сфері житлового проєктування та будівництва, з розкриттям *соціально-психологічних та функціональних проблем* провели Дурманов В. [177, 178], Круусвал Ю. [182], Ніколаєнко В. [111], Петрова З. [123], Репін Ю. [73, 128], Смотріковський В., Хейдметс М. [110], та інші.

Проблемами нормування житла в сучасних умовах займалися Куцевич В. [89, 94, 91, 93, 95, 90, 92], Літошенко Г. [99], Омеляненко М. [116, 117], *типологічними аспектами* – Бачинська О. [9, 8, 7, 6], Брідня Л. [16, 17, 15, 19, 18], Зозуля Ю. [74], Єжов В. [64, 65], Євсєєва Є. [63], Король В. [85], Куцевич В. [90, 91], Репін Ю. [128], Смірнова О. [140, 139, 141, 137, 138], Рогожнікова О. [129], Яблонська Г. [155, 156, 158, 157], Яблонський Д. [159, 160].

Інтегровану оцінку економічних та якісних показників житла розкривають роботи Василенко Л. [21], Лаврика Г. [98], Літошенко Г. [99], Росковшенко А. [134], Товбича В. [142, 143, 144], Хараборської Ю. [150], Яблонської Г. [158]. *Методологічною основою* даного дослідження є праці Бєвза М. [10], Василенко Л. [21], Гітберга В., Гнесь І. [37, 38, 42], Дьоміна М. [59, 60], Єжова В. [64, 65], Лаврика Г. [98], Нагінської З., Рудницького А. [132, 133], Слепцова О. [136], Тімохіна В. [144], Товбича В. [146, 147, 148], Федулова Д., та інші.

Соціальне і доступне житло розглядали Гнесь І. [35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43], Книш В. [79], Кушнірук І. [97], Куцевича В. [93, 95], Репін Ю. [128].

Економічні, нормативні аспекти багатопверхового і висотного житла,— Гнесь І. [35, 43], Ковальський Л. [81], Росковшенко А. [130], Смірнова О. [141], Яблонська Г. [155], Шпара В. [154].

Соціально-демографічні аспекти та питання багатоквартирного

житла, – Бачинська Л. [9, 7], Рєпін Ю. [73, 128], Козлова Н. [82].

Зазначені наукові дослідження мають велике практичне значення й залишаються актуальними дотепер, (Рис. 1.2.1).

Водночас, з огляду на особливості формування сучасної житлової інфраструктури України та необхідність підвищення ефективності реалізації державної житлової політики, постає потреба у розробленні науково обґрунтованих рекомендацій щодо внесення цільових змін до чинної нормативно-правової бази, які б забезпечили зростання обсягів житлового будівництва, підвищення рівня комфортності житлового фонду та створення сприятливих умов для розвитку системи орендного житла в Україні [94, 91].

Тема нормування нових типів житла та доповнення типологічного ряду типом орендного житла вивчається в науковій вітчизняній та світовій літературі [113, 118].

Пропозиції щодо введення таких нормативних обмежень для проектування орендного житла, як інсоляція, освітленість приміщень та максимальна щільність забудови для орендних будинків описана в статті Яновицького Є. Л. «Оновлення нормативної документації для проектування орендного житла» [162].

Дослідження Короля В. П. «Архітектурне проектування житла» [85] розкриває питання архітектурно-планувальної структури житла та її класифікацію.

Також відома в наукових колах та серед практикуючих архітекторів монографія і докторська дисертація Гнеся І. П. «Формування архітектурно-типологічної структури сучасного міського житла в Україні» [42, 43].

Так в монографії Гнеся І. П. «Формування архітектурно-типологічної структури сучасного міського житла в Україні» [42] запропоновано ввести термін «Пульсуючі квартири». Гнесь І. П. зазначає: «можливість оренди квартири повинне бути введено до нормативної бази» [39, 43].

В роботі Бريدні Л. Ю. «Типологічна еволюція закладів тимчасового проживання» [18] розглядаються питання історичної еволюції закладів тимчасового проживання, становлення та розвитку їх типології. Встановлюються

особливості архітектурно-планувальної організації готельних закладів різних періодів будівництва. Прослідковується вплив соціально-економічних факторів на формування закладів тимчасового проживання на різних етапах розвитку людства.

Архітектурне проєктування та реконструкція готельних комплексів з апартаментами різного типу висвітлено в роботі Блідні Л. Ю. «Апартамент-готелі. Питання класифікації та термінології» [15].

Куцевич В. В. в своїй статті «Архітектурна типологія громадських будинків і споруд. Сучасні тенденції розвитку» [89] приділив увагу сучасним напрямкам формування громадських будинків і споруд, організації їх архітектурної типології та нормативного забезпечення. Так Куцевич В. В. в даній статті зазначає: «Розглянувши основні типи громадських будинків і споруд, слід відмітити, що сьогодні якийсь з цих типів зустрічається не часто у чистому вигляді. Це підтверджується формуванням багатофункціональних будинків на основі: - об'єднання у єдиний центр (комплекс) будинків і приміщень із загальним об'ємно-планувальним рішенням, що обумовлене соціальними, містобудівними, транспортними і функціонально-технологічними чинниками; - інтеграції функцій житла і численних видів громадського обслуговування» [89, 75].

У межах проведеного дослідження було розглянуто результати реального проєктування готельного комплексу, виконаного у 2010–2012 роках, на основі яких сформовано низку архітектурно-планувальних рішень, що можуть бути використані як методична база для нормування процесів інтеграції орендного житла до складу багатофункціональних житлово-громадських комплексів.

Детальний аналіз цих рішень подано у статті Яновицького Є. Л. та Галак К. Т. «Особливості та досвід проєктування і будівництва сучасного готельного комплексу «Харків-Палас» на площі Свободи в м. Харків» [164].

Дослідження набуває додаткового практичного значення у зв'язку з частковим руйнуванням будівлі готелю внаслідок ракетних ударів, що підкреслює необхідність адаптації архітектурних принципів до умов післявоєнної відбудови та реконструкції об'єктів подібного типу.

Аналіз наукових і нормативних джерел	
ДОСЛІДЖЕННЯ В СФЕРІ ПРОЄКТУВАННЯ ЖИТЛА	АВТОРИ НАУКОВИХ ДОСЛІДЖЕНЬ
Соціально-психологічні та функціональні проблеми житла	Дурманов В., Круусвал Ю., Ніколаєнко В., Петрова З., Репін Ю., Рубаненко Б., Ружке В., Смотріковський В., Хейдметс М.
Нормування сучасного житла	Куцевич В., Літошенко Г., Омеляненко М.,
Типологічні аспекти житла житлових апартаментів та готелів	Бачинська О., Брідня Л., Зозуля Ю., Єжов В., Євсєєва Є., Король В., Репін Ю., Рогожнікова О., Смірнова О. В., Яблонська Г., Яблонський Д.
Інтегровані оцінки якісних і економічних характеристик житла	Василенко Л., Лаврик Г., Літошенко Г., Росковшенко А., Товбич В., Хараборська Ю., Яблонська Г.
Методологічна основа дослідження	Бевз М., Василенко Л., Гіберг В., Гнесь І., Дьомін М., Лаврик Г., Нагінська З., Рудницький А., Слепцов О., Тимко І., Товбич В., Федулов Д.
Проблеми соціального і доступного житла	Гнесь І., Книш В., Кушнірук І., Куцевича В., Заславець Т., Репін Ю.
Економічні, нормативні аспекти багатоповерхового і висотного житла	Гнесь І., Ковальський Л., Росковшенко А., Смірнова О. В., Яблонська Г., Шпара В.
Соціально-демографічні чинники з архітектурної композиції багатоквартирного житла	Бачинська Л., Репін Ю., Козлова Н.
Основні актуальні діючі закони, нормативні документи, щодо проектування житлових та громадських будинків	Конституція України, Житловий кодекс України, НК 018:2023 Класифікатор будівель і споруд, Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності», Закон України «Про архітектурну діяльність», Закон України «Про основи містобудування», Закон України «Про житловий фонд соціального призначення» № 3334-IV від 12.01.2006 р. Проект Закону України «Про орендне житло», ДБН В.2.2-15:2019 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення», ДСТУ 4527:2006 «Послуги туристичні. Засоби розміщення. Терміни та визначення», ДБН В.2.2-9:2018 Будинки і споруди. Громадські будинки і споруди., ДСТУ 4268:2003. «Послуги туристичні засоби розміщування. Загальні вимоги», ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення», ДБН В.1.1-7:2017 Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги, ДБН В.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», ДБН В.2.2-41:2019 «Висотні будівлі. Основні положення», Наказ Мінжитлокомунгосп від 16.12.2009 № 396 Про затвердження Положення про порядок передачі квартир (будинків), жилих приміщень у гуртожитках у власність громадян.
Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами:	Науково-технічна робота кафедри АПЦБС КНУБА № 0121U113086 від 22. 09. 2021 р. «Принципи формування сучасних типів цивільних будівель і споруд».

Рис.1.2.1. Аналіз наукових та нормативних джерел

Вагомий внесок у формування науково-методичної бази проєктування будівель тимчасового проживання зроблено у навчальному посібнику Ткаленко В. З. та Брідні Л. Ю. «Архітектурне проєктування будівель і споруд тимчасового проживання» [145], де систематизовано основні підходи до функціонально-планувальної організації об'єктів різних типів та визначено принципи їх архітектурного формоутворення [145].

Серед сучасних праць варто відзначити навчальний посібник Єжова С. В. та Дивака В. І. «Особливості формування багатофункціональних комплексів» [64], який є актуальним теоретико-практичним дослідженням проблем формування та проєктування комплексів змішаного функціонального призначення, у тому числі з інтеграцією житлової, комерційної та громадської складових у єдину архітектурну систему [64].

Сучасна нормативно-правова база України щодо проєктування житлових і громадських будівель становить основу для розроблення нових регламентів у сфері орендного житла. Зокрема, актуальні державні будівельні норми (ДБН), класифікатори та галузеві стандарти (ДСТУ, НК) визначають планувальні, конструктивні, санітарно-гігієнічні, протипожежні та експлуатаційні параметри, які мають бути адаптовані до потреб формування нової типологічної групи *орендного житла*, такі:

ДБН В.2.2-15:2019 Житлові будинки. Основні положення.

Зі Зміною № 1 [47];

ДБН В.2.2-9:2018 Будинки і споруди. Громадські будинки і споруди.

Зі Зміною № 1 [50];

ДБН В.2.2 20:2008 Будинки і споруди Готелі. Зі змінами. [46];

ДБН В.2.2-40:2018 Інклюзивність будівель і споруд.

Основні положення. [48];

ДБН В.2.2-41:2019 Висотні будівлі. Основні положення. [49];

ДБН В.1.1-7:2016 Пожежна безпека об'єктів будівництва.

Загальні вимоги. [45].

В роботі «Житло мінімальної площі. Соціально-типологічні та

інженерно-технічні аспекти проєктування» під авторством Куцевича В. В. [93] обґрунтовано методику формування житла на основі принципу мінімізації, яка передбачає раціональне використання площі та ресурсів при забезпеченні нормативно допустимого рівня комфорту квартир [93].

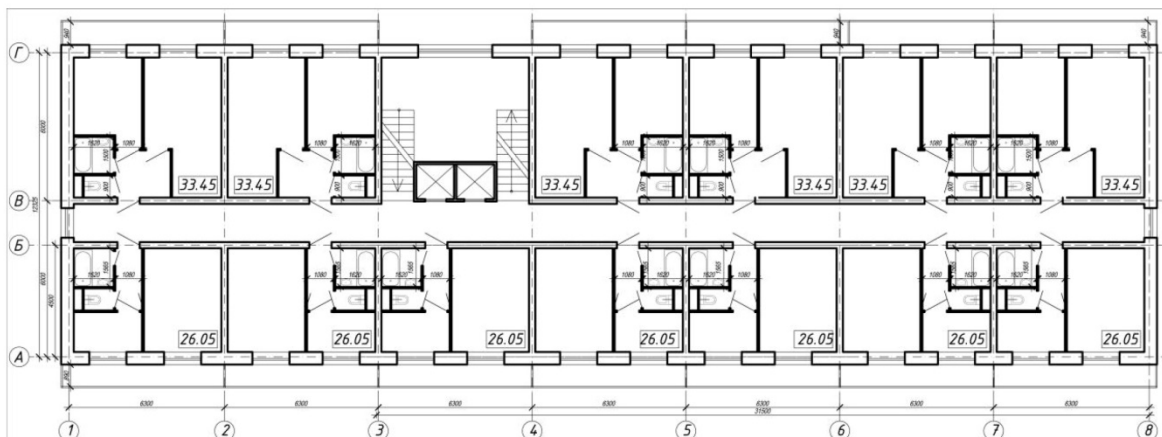
Так існує радянський досвід будівництва малосімейних житлових будинків. В цьому сенсі розглядається експериментальний проєкт для м. Києва - економічний п'ятиповерховий житловий будинок на 60 квартир з великих цегельних стінових блоків (арх. А. Заваров, Г. Колесов, інж.-констр. З. Апелецін, П. Кириченко, «Київпроєкт», 1954 м). (Рис. 1.2.2). Квартири передбачалися одно-, дво- і трикімнатні. Для однокімнатних квартир загальна площа була прийнята 27,8 м², житлова - 18,5 м²; для двокімнатних відповідно - 38,9 м² та 28,8 м²; для трикімнатних - 49,7 м² та 37,7 м². Площі житлових кімнат становили 8,2 - 13,9 - 15,8 - 18,5 м² [93].

У 1960–1970-х роках у СРСР формується новий напрям житлового будівництва - спорудження будинків із квартирами готельного типу, призначених для тимчасового проживання населення та забезпечення мобільних трудових ресурсів у період інтенсивної урбанізації [93].

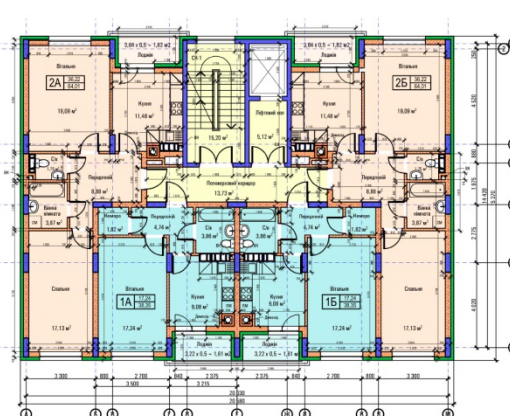
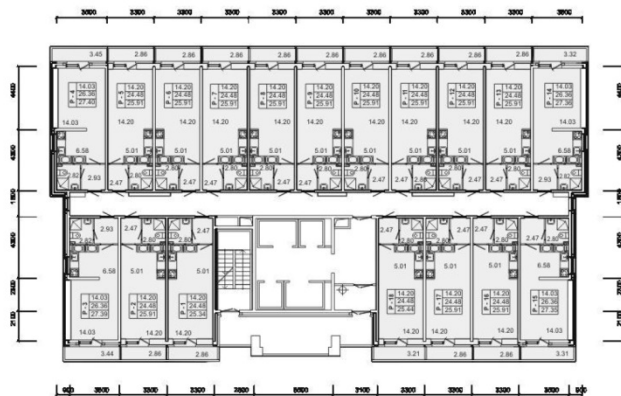
Це житло призначалося для розселення громадян (одинаків та молодих сімей), які не вели домашнього господарства. Вони відрізнялися від квартирних будинків тим, що в цих будівлях замість звичайної кухні розміщувалася кухня-ніша, була зменшена площа підсобних приміщень та передбачалися такі види обслуговування: громадське харчування, централізоване прибирання квартир, прання білизни, зберігання речей і т. п. [93]

За характером заселення такі житлові будівлі відносяться до оборотного фонду житлового будівництва. Сім'ї повинні були переселятися в квартирні житлові будинки звичайного типу при чисельному зростанні і зміні складу [93].

Аналізом чинної нормативно-правової бази, яка регламентує класифікацію та функціональну приналежність закладів тимчасового розміщення, зокрема готелів, апартаментів, гуртожитків та будинків орендного типу, виявлено відсутність чітко визначених критеріїв та нормативних положень, що



Типовий проект 9-поверхового жилого будинку на 108 квартир для одиноких та малосімейних (КиївЗНДІЕП). За Куцевичем В. В.



Приклади планів типових поверхів житлових будинків з квартирами мінімальної та середньої площі

Рис.1.2.2. Житло мінімальної площі

регламентують типологічні особливості та умови проектування будинків *орендного типу*, а також недостатню узгодженість між нормами, які регулюють житлові та громадські об'єкти.

Згідно вимогам розділу 3 «Терміни та визначення понять», п. 3.6 «Громадські будинки і споруди» ДБН В.2.2-9:2018 «Будинки і споруди. Громадські будинки і споруди [50]. Основні положення» визначено, що «Громадські будинки і споруди» - загальна назва будинків і приміщень, які призначені для розміщення закладів, підприємств, організацій, які надають послуги фізичним особам (населенню) або юридичним особам (громаді та державі).

При цьому в п. 3.3 розділу 3 ДБН В.2.2-9:2018 «Будинки і споруди. Громадські будинки і споруди. Основні положення» [50] визначено, що «Громадські будинки і споруди», - розтлумачено поняття «Багатофункціональних будинків та комплексів». Це будинки та комплекси, які формуються з приміщень, їх груп, будинків та споруд різного громадського і житлового призначення.

Основний документ в нормативній базі України, який поділяє будівлі за їх функцією, - «Класифікатор будівель та споруд НК 018-2023» [112] Класифікація і поділ на громадські та житлові будинки (за їх функціональним призначенням) регламентується відповідно до Державного класифікатора будівель та споруд НК 018-2023 будівлі [112].

Згідно розділу 3 НК 018-2023 [112] - «**Будівлі** – це криті споруди, які можуть використовуватися окремо, побудовані для постійних цілей, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення устаткування, тварин, рослин, а також предметів [112].

Житлові будівлі (будинки) – це споруди, не менше половини загальної площі яких використовується для житлових потреб. Якщо для житлових цілей використовується менше половини загальної корисної площі, то будівля належить до нежитлових відповідно до цільового призначення [112].

Нежитлові будівлі – це споруди, які переважно використовуються або призначені для нежитлових цілей. Якщо не менше половини загальної корисної площі використовується для житлових потреб, будинок належить до житлових

[112]». До будівель відносяться: житлові будинки, гуртожитки, готелі, ресторани, торговельні будівлі, промислові будівлі, вокзали, будівлі для публічних виступів, для медичних закладів та закладів освіти та т. ін. [112]

Згідно з розділом 5 НК 018-2023 [112]: всі будівлі поділяються, зокрема, на «Житлові будинки» (код 1) та «Нежитлові будинки» (код 12), які в свою чергу поділяються на такі типи: готелі, ресторани та подібні будівлі (121); будівлі готельні (1211). Цей клас включає: (1212); - ресторани в торгових центрах (1230).

Інші будівлі для короткострокового проживання (код 1212) [112].

Цей клас включає:

- будівлі хостелів, дитячих та сімейних таборів відпочинку, гірські, притулки, рекреаційні будинки та інші будівлі для тимчасового проживання, не класифіковані раніше [112].

Цей клас не включає:

- будівлі готельні (1211); споруди парків для дозвілля та розваг (2412). [112]

Таким чином будівля для розміщення в ній приміщень для «тимчасового проживання» - є «нежитловою» будівлею невиробничого призначення. Проектування таких будівель ведеться згідно вимог ДБН В.2.2-9:2018 «Будинки і споруди. Громадські будинки і споруди. Основні положення» [50].

Крім цього, послуги з тимчасового розміщення регламентуються ДСТУ 4268:2003. «ПОСЛУГИ ТУРИСТИЧНІ ЗАСОБИ РОЗМІЩУВАННЯ. Загальні вимоги» [60]. Цей стандарт поширюється на засоби розміщування, призначені для проживання туристів (засоби розміщування). Стандарт встановлює класифікацію засобів розміщування, загальні вимоги до засобів розміщування та до послуг, які надають у засобах розміщування [57].

Так, згідно п. 4.1 ДСТУ 4268:2003 [57] засоби розміщування поділяються на колективні та індивідуальні (п. 4.1.1). Колективні засоби розміщування поділяються на:

- а) *готелі та аналогічні засоби розміщування* (готелі; аналогічні готелям засоби розміщування; інші колективні засоби розміщування); [57].

- б) *інші колективні засоби розміщування* (помешкання, призначені для

відпочинку; майданчики для кемпінгу; стоянки морського та річкового транспорту; інші колективні засоби розміщування); [57].

в) **спеціалізовані засоби розміщування** (оздоровчі засоби розміщення; табори праці та відпочинку; громадські транспортні засоби; конгрес-центри).

Індивідуальні засоби розміщення (п. 4.1.2) поділяють на:

а) **орендовані засоби розміщування** (кімнати, орендовані в сімейних будинках; житло, орендоване у приватних осіб або через агентства); [57].

б) **інші типи індивідуальних засобів розміщування** (неосновне власне житло; житло, що його надають безоплатно родичам та знайомим; інші індивідуальні засоби розміщування туристів) [57].

Згідно 4.2.1 ДСТУ 4268:2003: «До готелів та аналогічних засобів розміщування відносять колективні засоби розміщування, що складаються більше ніж з семи номерів; мають єдине керівництво; надають готельні послуги, зокрема обслуговування в номерах, щоденне заправлення ліжок та прибирання кімнат і санвузлів; згруповані в класи і категорії відповідно до переліку надаваних послуг та наявного устаткування і не входять до категорії спеціалізованих закладів» [57].

Згідно 4.2.1.1 ДСТУ 4268:2003: «До готелів відносять засоби розміщування, в яких надають готельні послуги, не обмежені щоденним заправленням ліжок, прибиранням кімнат та санвузлів (наприклад, готелі, готелі квартирного типу, мотелі, дорожні готелі, клуби з проживанням, готелі у пристосованих транспортних засобах тощо) [57].

В п. 5.4 ДСТУ 4527:2006 «ПОСЛУГИ ТУРИСТИЧНІ ЗАСОБИ РОЗМІЩЕННЯ. Терміни та визначення» [55] визначено: «апартамент-готель (апарт-готель, apartment-hotel, aparthotel) - готель, у якому номерний фонд представлений житловими кімнатами, у складі яких є кухня або функціональна зона з умовами для самостійного готування їжі» [58].

В п. 7.2 розділу 7 «Типи номерів» ДСТУ 4527:2006 «ПОСЛУГИ ТУРИСТИЧНІ ЗАСОБИ РОЗМІЩЕННЯ» [58]. Терміни та визначення» визначено: «апартамент» - номер з двох і більше житлових кімнат, кухонної ніші, одного повного та одного додаткового санвузлів для гостей: розрахований на проживання

однієї-двох осіб. Примітка 1.: Номер типу «апартамент» містить такі житлові кімнати: спальня, вітальня або їдальня, або кабінет» [58].

При цьому зараз проєктування житлових будівель проходить згідно вимог ДБН В.2.2-15:2019 «ЖИТЛОВІ БУДИНКИ. Основні положення» [47]. Вимоги даних норм суттєво відрізняються від вимог до проєктування громадських будинків [47].

Термінологія, щодо житла розкривається у «Житловому кодексі України» [66]. Стаття 4 Житлового Кодексу України визначає склад житлового фонду: «жилі будинки, а також жилі приміщення в інших будівлях, що знаходяться на території України, утворюють житловий фонд» [66].

Житловий фонд включає:

- житлові будинки і житлові приміщення в інших будівлях, що належать державі (державний житловий фонд); [66].
- жилі будинки і жилі приміщення в інших будівлях, що належать колгоспам та іншим кооперативним організаціям, їх об'єднанням, профспілковим та іншим громадським об'єднанням (громадський житловий фонд); [66].
- жилі будинки, що належать житлово-будівельним кооперативам (фонд житлово-будівельних кооперативів); [66].
- жилі будинки (частини будинків), квартири, що належать громадянам на праві приватної власності (приватний житловий фонд); [66].
- квартири в багатоквартирних жилих будинках, садибні (одноквартирні) жилі будинки, а також жилі приміщення в інших будівлях усіх форм власності, що надаються громадянам, які відповідно до закону потребують соціального захисту (житловий фонд соціального призначення) [66].

Відповідно до чинного законодавства України, до житлового фонду включаються також житлові будинки, що перебувають у власності державно-кооперативних, колективних і корпоративних об'єднань, підприємств та організацій. Для таких об'єктів застосовуються ті самі нормативні положення, що встановлені для громадського житлового фонду, що підтверджує їх соціальне та функціональне призначення. Водночас, до житлового фонду не належать

нежитлові приміщення, розташовані у складі житлових будинків і призначені для торговельних, побутових чи інших потреб непромислового характеру.

Стаття 6 Житлового кодексу України [66] чітко визначає призначення житлових будинків і житлових приміщень, зазначаючи, що:

«Жилі будинки і жилі приміщення призначаються для постійного або тимчасового проживання громадян, а також для використання у встановленому порядку як службових жилих приміщень і гуртожитків» [66].

Отже, згідно з цим визначенням, можна зробити висновок, що єдиним видом житлових будівель, нормативно визначеним як об'єкт тимчасового проживання, є гуртожиток.

Саме ця нормативна невідповідність - відсутність законодавчо закріпленого поняття «орендного житла» ускладнює типологічну класифікацію сучасних будівель для тимчасового проживання.

Окремо слід зазначити, що вимоги до проектування готельних приміщень, апартаментів та споріднених типів житла тимчасового користування викладені у ДБН В.2.2-20:2008 «Будинки і споруди. Готелі» [46], який регламентує планувальні, конструктивні, санітарно-технічні та експлуатаційні параметри готельних комплексів, але не охоплює типологічних особливостей орендного житла, що займає проміжне положення між житловими й громадськими будівлями. Так, у Розділі 3 «Терміни та визначення» у п. 3.3 ДБН В.2.2-20:2008 [46] зазначено: «Готель - один із засобів розміщення, який визначається згідно з вимогами ДСТУ 4527 [58], тут: будинок або комплекс приміщень для тимчасового розміщення (проживання). Має номерний фонд, службу прийому, інші служби, що забезпечують надання готельних послуг» [58].

Також розкриваються різні види колективного розміщення в п. 3.6 ДБН В.2.2-20:2008 [46]: «Колективний засіб розміщення» - засіб розміщення, в якому надають місце для ночівлі в приміщенні для груп осіб більше ніж одна сім'я. До колективних засобів розміщення відносяться згідно з ДСТУ 4527 [58]: готель, агротель, акватель, апартамент-готель, апарт-готель, база відпочинку, ботель, будинок відпочинку, гостьовий будинок, готельно-офісний комплекс, кемпінг,

клуб-готель, конгрес-готель, конгрес-центр, бізнес-центр, круїзне судно, курортний готель, мотель, готель-люкс, готель-резиденція, палац-готель, туристична база, туристичний комплекс, туристичний потяг, гірський притулок, флотель, хостел, молодіжний готель та інші.

Слід також зазначити, що згідно вимог п. 6.2.16 ДБН В.2.2-20:2008 [46]: «На житлових поверхах готелів допускається влаштування приміщень громадського призначення (барів, кафе, буфетів, віталень, приміщень для ділових зустрічей, дитячих кімнат тощо) за умови шумозахисту житлових приміщень. Розміщення приміщень громадського призначення суміжно з житловими приміщеннями не допускається». Та згідно вимог п. 6.1 ДБН В.2.2-20:2008 [46]: «Житлова частина будинків готелів (номерний фонд) повинна бути функціонально і планувальне відокремленою» [46].

У випадку розташування приміщень готелів у складі багатофункціональних будинків, а також у випадках блокування приміщень готелів з іншими підприємствами та установами, готелі повинні бути планувально відокремлені, ізольовані та забезпечені самостійними входами і комунікаціями (вертикальними і горизонтальними) [46].

З точки зору містобудування також слід зазначити необхідність відповідності цільового та функціонального призначення земельної ділянки та функціонального призначення самого об'єкту будівництва, який розміщується на даній ділянці.

Так згідно п. 3.66 ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» [44]: «функціональне зонування» це: «визначення містобудівною документацією віднесення території до відповідної функціональної зони». При цьому, згідно п. 3.65 ДБН Б.2.2-12:2019: «функціональна зона» - «частина території населеного пункту з явно вираженою переважною функцією її містобудівного використання: житлова, громадська, виробнича та рекреаційна, що відображається у містобудівній документації» [44]. Містобудівна документація розглядається як базовий інструмент регулювання розвитку територій, що включає Генеральний план населеного пункту або Детальний план території, погоджений в

установленому порядку органами місцевого самоврядування. Саме на основі цих документів визначаються функціональні зони, допустимі види забудови та умови внесення змін до містобудівної структури [44].

Порівняльний аналіз проєктування житлових і громадських будівель (зокрема готелів і будинків з апартаментами) виявив суттєві відмінності у нормативних вимогах, функціональному призначенні та планувальних параметрах.

Однією з ключових відмінностей є необхідність забезпечення нормативного рівня інсоляції у житлових будинках. Згідно з п. 10.2 ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення» [47], тривалість інсоляції у житлових кімнатах квартир має становити не менше 2,5 годин на добу, тоді як для приміщень готельного типу та апартаментів цей показник не нормується, що пояснюється тимчасовим характером проживання [47].

Істотні відмінності також спостерігаються у вимогах до евакуаційних шляхів та безпеки користувачів.

Так, у житлових будинках допускається одна сходова клітка при площі квартир на поверсі до 500 м², у той час як громадські будівлі (готелі, апартаменти, адміністративні комплекси) мають бути обладнані щонайменше двома розосередженими сходовими клітками різного типу, що визначаються протипожежними нормами.

Для житлових будинків діє обмеження щільності забудови — не більше 450 осіб/га, встановлене ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» [44]. Для громадської забудови аналогічних обмежень не існує, однак застосовуються регламентовані відстані між будівлями, вимоги протипожежної безпеки та санітарні розриви.

Різниця простежується й у нормуванні транспортного обслуговування. Для житлових будинків передбачено приблизно одне машиномісце на квартиру, у той час як для готелів — не більше одного машиномісця на 25% номерного фонду [44].

Крім того, юридичний статус земельної ділянки відрізняється залежно від

типу будівлі: житлові об'єкти розміщуються на землях житлової забудови, тоді як будівлі з апартаментами, які належать до громадського фонду, можуть бути зведені на землях громадського або комунально-складського призначення, за умови відповідності. Особливої уваги потребує нормативна невизначеність поняття *тимчасового житла*.

Хоча житлове законодавство відносить гуртожитки до житлового фонду тимчасового проживання, практика показує, що особи, які проживають у них понад п'ять років, набувають права на приватизацію приміщень, що фактично стирає межу між тимчасовим і постійним користуванням.

Цей аспект виявляє потребу у розробленні нових нормативно-правових підходів, які б розмежовували житло постійного, тимчасового та орендного типів відповідно до їх соціального призначення та функціональної структури.

Так в 2009 році вступив в силу Наказ Міністерства з питань житлово-комунального господарства України № 396 від 16.12.2009 «Про затвердження Положення про порядок передачі квартир (будинків), жилих приміщень у гуртожитках у власність громадян» [108]. В п. 14 цих Положень [108] зазначається: «Громадяни, які проживають у гуртожитках, що перебувають у власності підприємств, установ, організацій, утворених у процесі корпоратизації чи приватизації, набувають право на приватизацію займаних жилих приміщень після передачі таких гуртожитків у комунальну власність та за умови, що вони фактично проживають у таких гуртожитках на правових підставах і тривалий час (не менше п'яти років)» [125], [108].

Таким чином, можна зробити припущення, що Держава визначила: ***тривалий часу проживання - 5 років.***

Таким чином, за результатами аналізу чинної нормативно-правової документації України та з урахуванням роз'яснень Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури, можна зробити висновок, що будівлі з приміщеннями тимчасового розміщення або апартаментами, за архітектурно-типологічними ознаками та функціональним призначенням, відносяться до громадських нежитлових будівель.

Така класифікація обумовлена тим, що подібні об'єкти не виконують функцію постійного житла, а призначені для тимчасового перебування мешканців, тобто наближаються за своїм змістом до закладів готельного типу.

Водночас, актуальним завданням сучасного етапу розвитку житлової політики держави є створення окремої нормативної основи для проектування *орендного житла*.

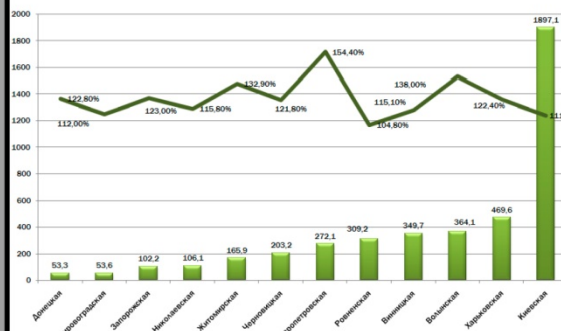
Передусім це передбачає включення даного типологічного різновиду до складу житлової забудови з урахуванням його соціально-економічної ролі та функціональної гнучкості між постійним і тимчасовим проживанням.

Для формування відповідних нормативів необхідно визначити низку принципових відмінностей орендного житла від традиційних житлових будинків, зокрема: уточнення вимог до тривалості інсоляції житлових приміщень орендного типу; визначення граничних показників щільності забудови, враховуючи змішане функціональне наповнення таких об'єктів; регламентація інтеграції громадських приміщень і сервісних зон у структурі орендних будинків для забезпечення побутових, соціальних та комунікаційних потреб мешканців.

Розроблення та впровадження окремого нормативного блоку для орендного житла сприятиме систематизації вимог до його проектування, створенню нової типологічної групи у межах національної класифікації будівель (НК 018:2023) [112], а також підвищенню ефективності використання міських територій відповідно до принципів сталого та соціально орієнтованого розвитку.

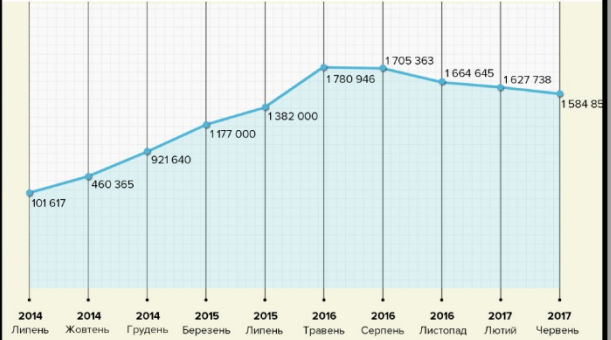
Гнесь І. П. в роботі «Формування архітектурно-типологічної структури сучасного міського житла в Україні» [42] проводить аналіз сучасного стану житлового забезпечення встановлює необхідність створення принципово нового сектору житлового фонду — орендного житла, яке має поділятися на три основні типи: 1. *прибуткове (комерційне)* — орієнтоване на ринкові механізми; 2. *неприбуткове (доступне)* — спрямоване на задоволення потреб громадян із середнім рівнем доходів; 3. *дотаційне (соціальне)* — призначене для соціально вразливих груп населення [42]. Автор зазначає, що «Житлові одиниці орендного житла можна розміщувати в структурі забудови на продаж або концентрувати у

Житло в Україні. Статистичні дані



Обсяги будівництва (тис. кв. м) і темпи зростання (%) в областях з позитивною динамікою будівництва. 2017 рік

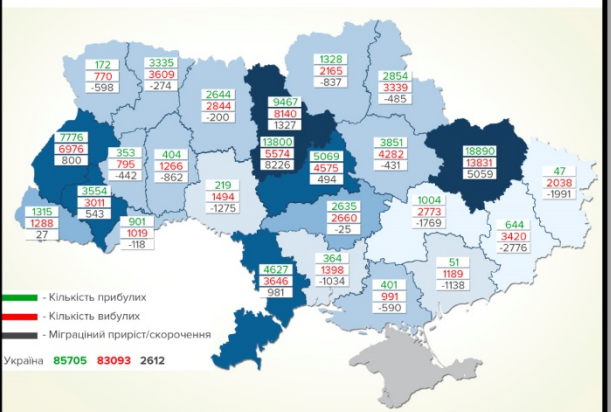
ПРОБЛЕМА З ЗАБЕЗПЕЧЕННІСТЮ ЖИТЛОМ В УКРАЇНІ



Внутрішньо-переміщені особи в Україні



Житлове будівництво в Україні (поквартально, в річному вимірі), тис. кв. м і темпи зростання (квартал до кварталу), %. 2015-2017 р.р.



Міграційний рух населення в Україні (січень - квітень 2017 року)



Житлове будівництво в Київській області і Києві (поквартально, в річному вимірі), тис. кв. м і темпи зростання (квартал до кварталу), %. 2015-2017 р.р.

Чисельність населення України



*на контрольованих Україною територіях

Джерело: Стратегія демографічного розвитку України, Інститут демографії НАНУ

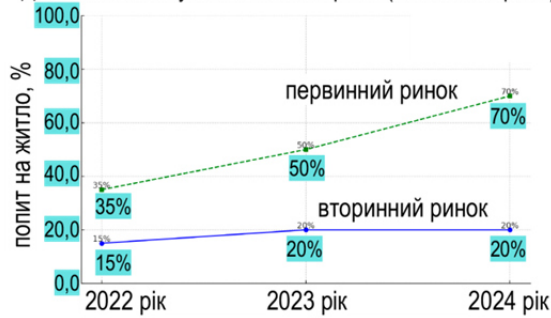
<https://www.bbc.com/ukrainian/articles/c93px84133jo>

Табл.1.2.3. Житло в Україні. Статистичні дані.

Табл.1.2.4. Житло в Україні. Статистичні дані. 2022-2024 роки

Житло в Україні. Статистичні дані. 2022-2024 роки

Динаміка попиту на житло в Україні (2022-2024 роки)



https://www.ey.com/uk_ua/newsroom/2023/03/doslidzhennya-rynku-nerukhomosti-pid-chas-viyny-vid-ey?utm_source=chatgpt.com

СЕРЕДНЯ ВАРТІСТЬ ОРЕНДИ ОДНО-КІМНАТНОЇ КВАРТИРИ В УКРАЇНІ

СЛОВО І ДІЛО

У 2022 РОЦІ

Інфографіку створено за даними Державної служби статистики України станом на 7 грудня 2022 року

у % щодо січня 2022 року

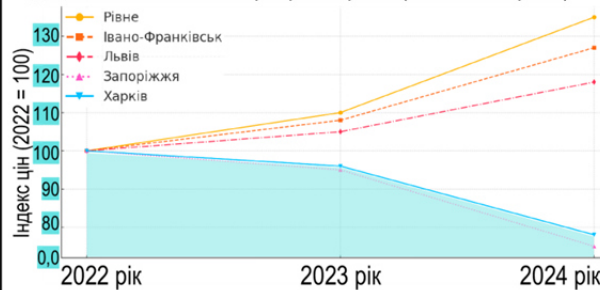
грн / місяць

Січень Жовтень

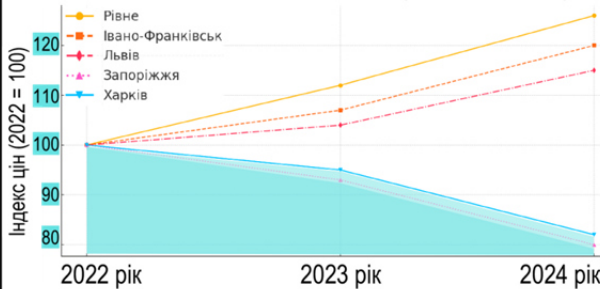
ЗАКАРПАТСЬКА	+86,8%	4 313	8 056
ІВАНО-ФРАНКІВСЬКА	+83%	2 619	4 794
КІРОВОГРАДСЬКА	+80,7%	2 852	5 156
ЛЬВІВСЬКА	+64,5%	5 449	8 963
ЧЕРНІВЕЦЬКА	+62,5%	4 352	7 072
ХМЕЛЬНИЦЬКА	+58,6%	4 444	7 048
ЧЕРКАСЬКА	+52,4%	3 892	5 931
ДНІПРОПЕТРОВСЬКА	+35,3%	4 376	5 921
ТЕРНОПІЛЬСЬКА	+33,2%	3 038	4 047
ПОЛТАВСЬКА	+27,7%	4 355	5 560
ВІННИЦЬКА	+27,5%	3 971	5 063
ВОЛИНСЬКА	+24,2%	4 023	4 996
ЗАПОРІЗЬКА	+10,6%	2 998	3 316
РІВНЕНСЬКА	+9,3%	4 785	5 229
ЖИТОМИРСЬКА	+6,2%	4 151	4 409
ХЕРСОНСЬКА	+1,9%	2 852	2 905
ЧЕРНІГІВСЬКА	+0,5%	3 721	3 740
СУМСЬКА	0%	2 473	2 473
МИКОЛАЇВСЬКА	-0,5%	3 302	3 286
КИЇВСЬКА	-0,7%	3 886	3 857
ОДЕСЬКА	-5,4%	5 031	4 757
КИЇВ	-10,9%	8 513	7 584
ХАРКІВСЬКА	-30,9%	4 966	3 430

Донецька, Луганська – дані відсутні

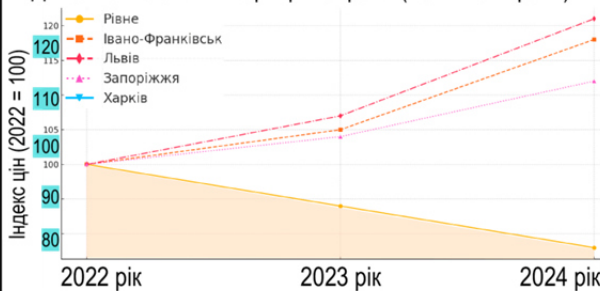
Динаміка на 1-кім. квартир в Україні (2022-2024 роки)



Динаміка на 2-кім. квартир в Україні (2022-2024 роки)

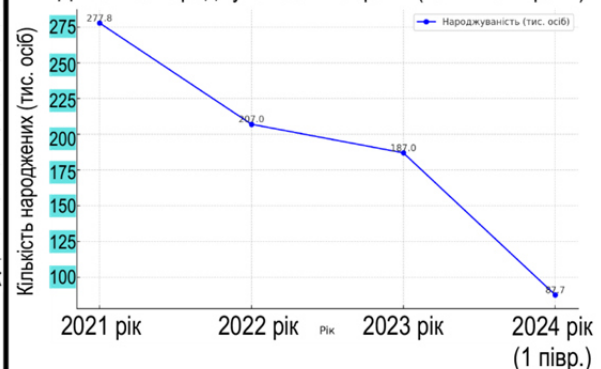


Динаміка на 3-кім. квартир в Україні (2022-2024 роки)



https://delo.ua/realty/obnagli-lviv-ta-kiyiv-shho-vidbuvajetsya-z-cinami-na-zitlo-u-grudni-2024-go-439270/?utm_source=chatgpt.com

Динаміка народжуваності в Україні (2021-2024 роки)



https://opendatabot.ua/analytics/birth-death-2024-6?utm_source=chatgpt.com

Табл.1.2.5. Житло в Україні. Статистичні дані. 2022-2024 роки

Житло в Україні. Статистичні дані. 2022-2024 роки

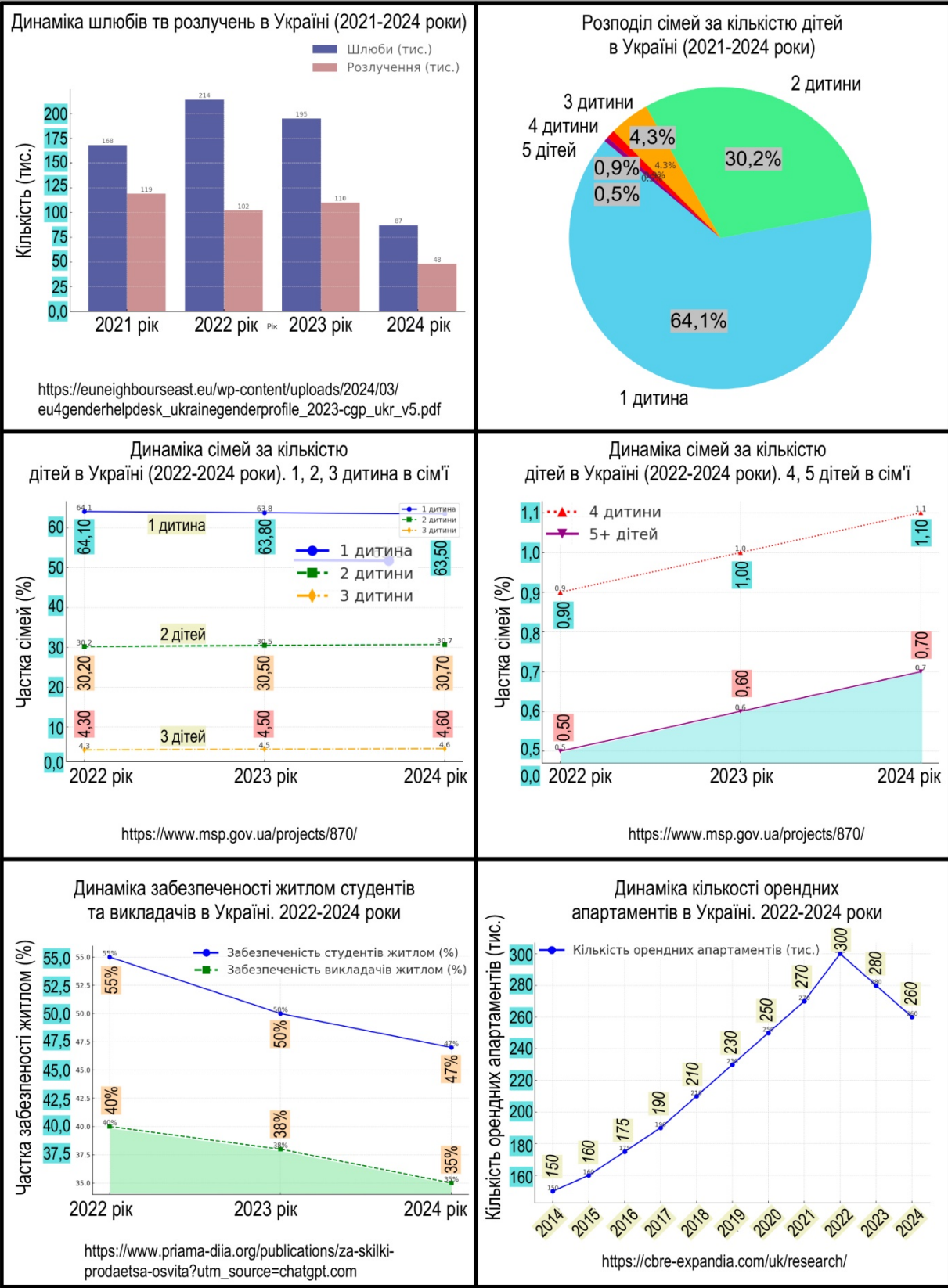
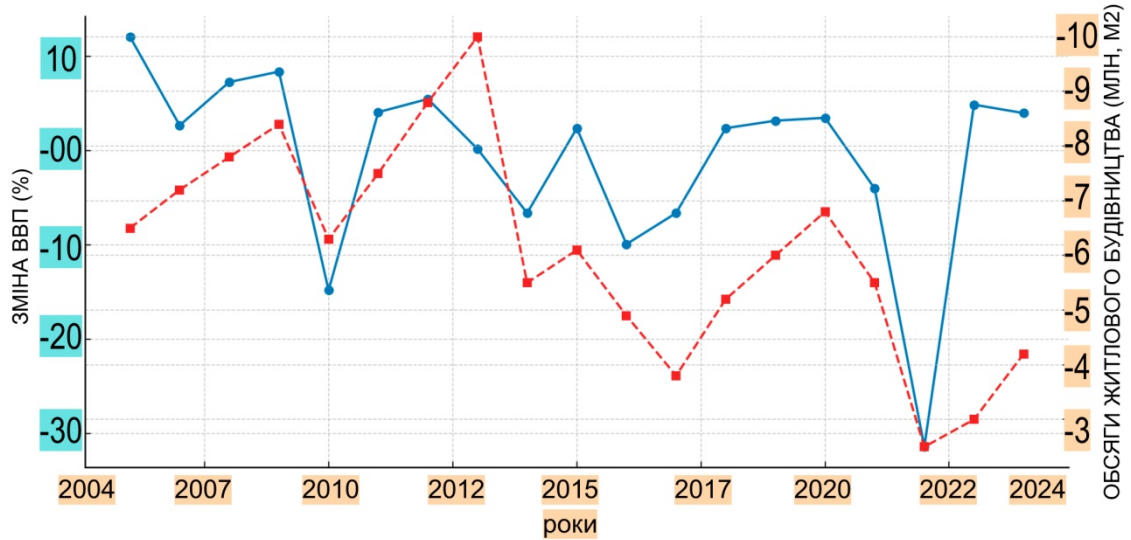


Табл.1.2.6. Житло в Україні. Статистичні дані. 2022-2024 роки

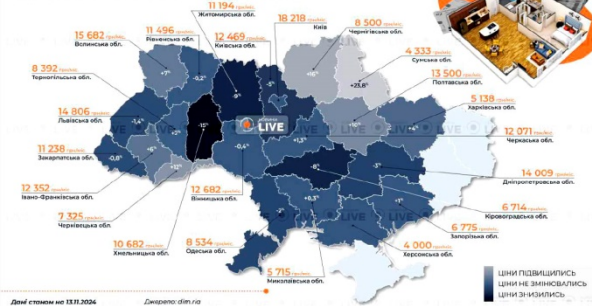
Житло в Україні. Статистичні дані. 2022-2024 роки

Взаємозв'язок рівня ВВП та об'ємів житлового будівництва (2004-2024 роки)

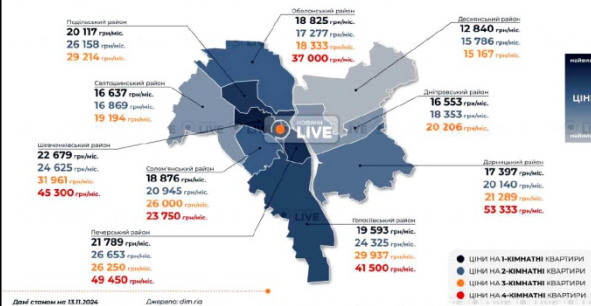


https://www.ukrinform.ua/rubric-economy/3937109-vvp-ukraini-z-pochatku-roku-zris-na-4.html?utm_source=chatgpt.com

ВАРТІСТЬ ОРЕНДИ 1-КІМНАТНОЇ КВАРТИРИ В УКРАЇНІ



СЕРЕДНЯ ВАРТІСТЬ ОРЕНДИ КВАРТИР У РІЗНИХ РАЙОНАХ КИЄВА



<https://finance.novyny.live/tsini-na-nerukhomist-u-listopadi-iaka-vartist-orendi-u-kiievi-211573.html>

Взаємозв'язок між попитом на житло та об'ємів житловим будівництвом (2004-2022 роки)

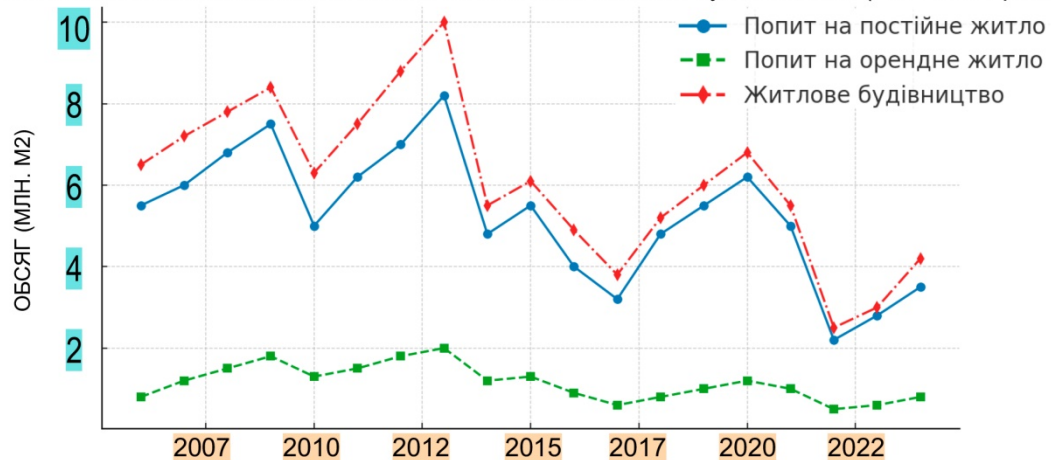


Табл.1.2.7. Житло в Україні. Статистичні дані. 2022-2024 роки

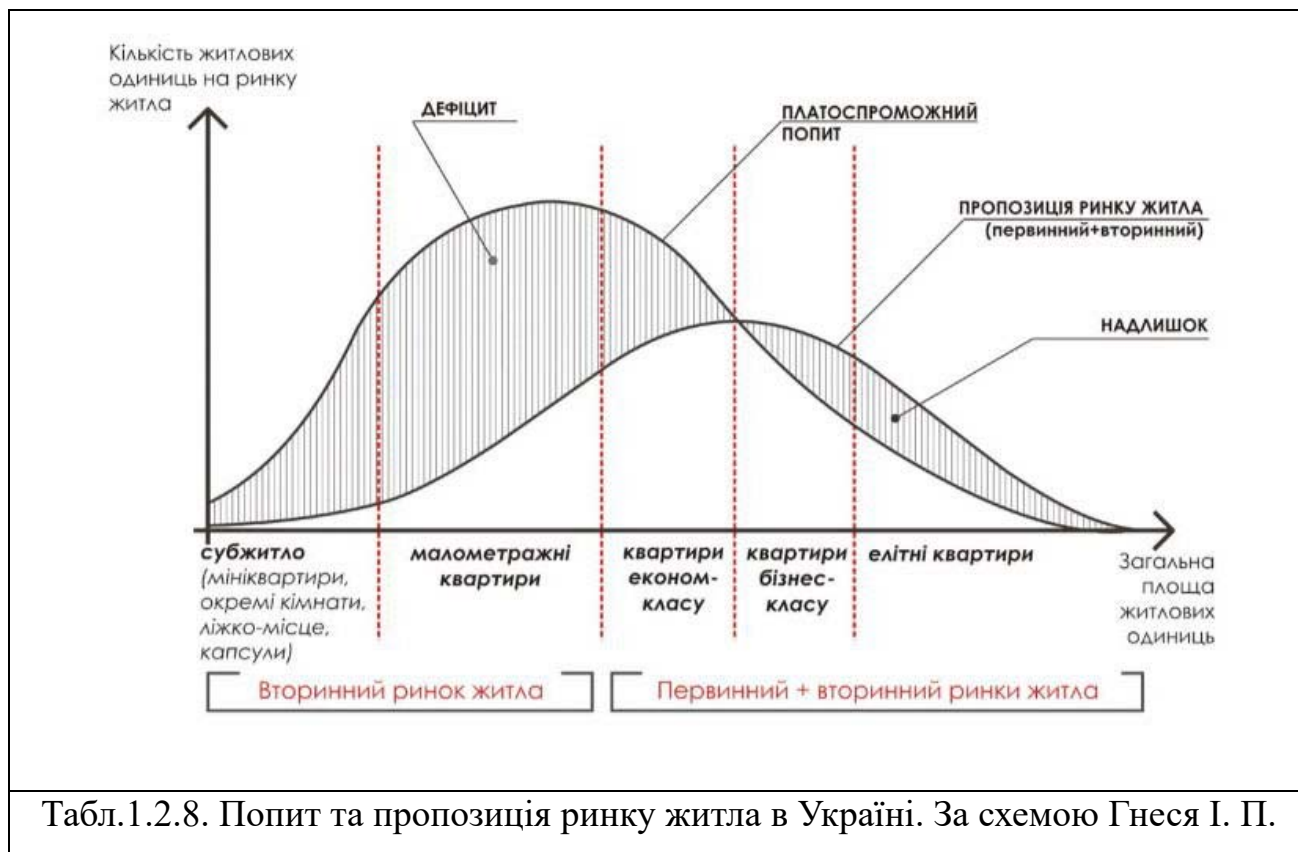


Табл.1.2.8. Попит та пропозиція ринку житла в Україні. За схемою Гнеся І. П.

формі орендних будинків відповідного типу. Орендне житло може стати додатковою альтернативою вирішення житлової проблеми і матиме попит серед сімей з різним рівнем доходів» [42]. Актуальні статистичні дані [51, 53, 72], стан соціальної, міграційної та демографічної ситуації в Україні є основою для формування завдання при формуванні архітектурно-планувальної організації орендного житла, сучасних містобудівних та урбаністичних рішень [9, 127] (Рис. 1.2.4, 1.2.5, 1.2.6, 1.2.7). Дефіцит в житловому забезпеченні за типами житла визначений на графіку, який розроблено в роботі Гнесь І. П. [42]. (Рис 1.2.8).

1.3. Узагальнення вітчизняного та зарубіжного досвіду.

Орендне житло має тривалу історію, яка еволюціонувала разом зі змінами у соціально-економічних і політичних системах різних країн [97, 144].

Перша згадка про орендні багатоквартирні будинки зустрічається в історичній науці, яка описує епоху Стародавнього Риму в II - III ст. до н.е., коли в

великих містах Римської імперії з розвитком торгівлі і промисловості за рахунок трудових мігрантів почала зростати частка міського населення.

Ущільнення міських територій стало причиною появи багатоповерхового комерційного житла - інсули (лат. «Insula», англ. «Insulae») (Рис.1.3.1).

Існують гіпотези, згідно з якими, під словом «Insula» могли матися на увазі як поверхи, так і окремі квартири в багатоквартирних будинках. Зважаючи на відсутність точних даних щодо цього поняття на даному етапі дослідження можна навести лише опис архітектурної моделі будинку, поширеного в давньоримських містах.

Залежно від часу побудови висота цих будівель варіювалася від двох до семи або навіть восьми поверхів. На перших поверхах розміщувалися торгові і ремісничі лавки, вище знаходилися кімнати і квартири, призначені для здачі в найм мешканцям різних станів: чим вище поверх, тим менше і дешевше був

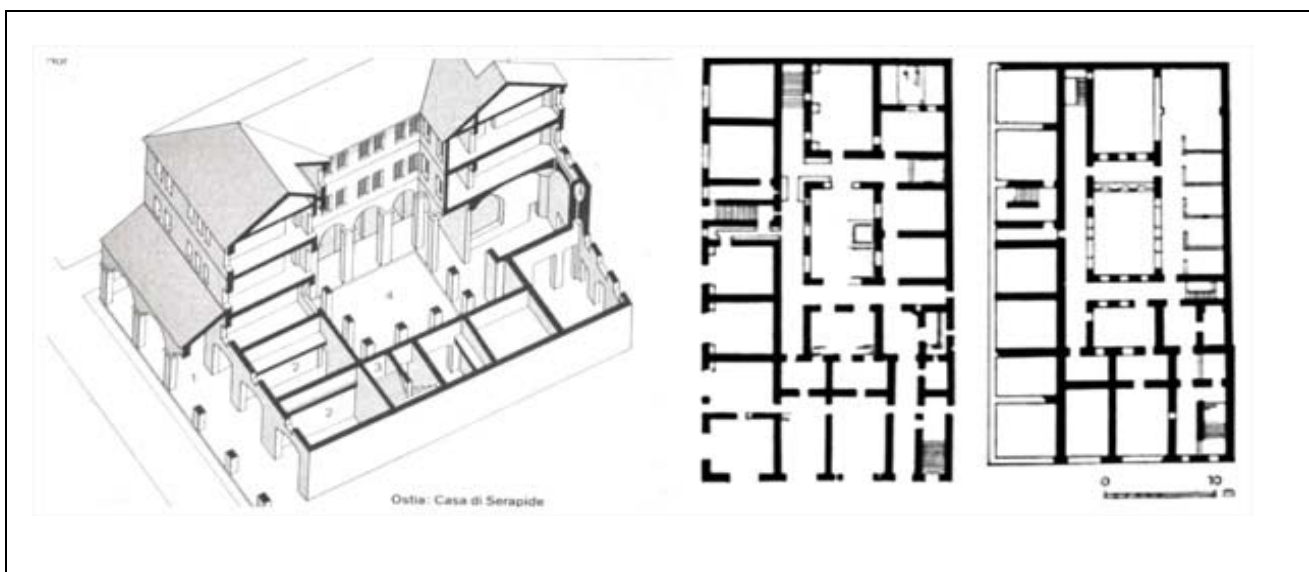


Рис.1.3.1. Давньоримська інсула.

житловий осередок. Цю характеристику можна визначити як реалізацію принципу соціальної інтеграції, коли в межах одного будинку проживають представники різних соціальних класів.

Можна виявити кілька важливих характеристик житлових осередків такого будинку:

- наявність в деяких квартирах відкритих літніх приміщень - терас і лоджій;

- наявність функціонального зонування в розвинених житлових осередках;
- використання принципу поліфункціональності - поділ житлового простору на функціональні блоки фіранками або розсувними перегородками.

Подальша доля давньоримських інсул точно невідома. За деякими даними, в пізньоантичний період частина з них була перебудована в домуси (лат. «Domus» - італійський будинок, призначений для проживання однієї сім'ї).

У Європі практика будівництва багатоквартирних орендних будинків відродилася в середині XVII століття. Для цього періоду складно виділити характерний тип орендного житла. Багато в чому це обумовлено тим, що окремі квартири - так звані «апартаменти» («apartment») - виділялися для здачі в оренду в межах одного будинку-особняка, перетворюючи таким чином індивідуальне житло в багатоквартирний будинок [156].

Історичний період, коли орендне житло набуває рис, близьких до сучасного (традиційного), трактування поняття *«прибутковий будинок»*.

За період царювання Людовика XVI (1775 - 1793 рр.) в міста Франції в пошуках роботи починають прибувати селяни, а також представники середнього класу - збіднілі дворяни, поступово збільшується попит на орендні квартири. Від свого історичного прототипу, інсули, орендні будинки XVIII століття успадкували наявність на перших поверхах торгових лавок, ремісничих майстерень, невеликих таверн.

Квартири, що надаються в оренду для різних класів мешканців, розрізнялися за розмірами і якістю - чим вище поверх, тим дешевше житло: другі поверхи були віддані мешканцям буржуазного стану, треті - лихварям і дрібним торговцям, четверті - сім'ям робітників, житлові приміщення під дахом займали найбільш бідні мешканці та прислуга.

Стійкий тип орендного житла *«економ-класу»* починає зароджуватися у Франції в період Реставрації (1814-1830 рр.), і отримує подальший розвиток при реформаторській діяльності барона Османа (1852-1870 рр.). Спекуляція і беззаконня, що процвітало на ринку нерухомості, призводять до ущільнення орендних будинків за рахунок поділу їх на дрібні квартири, при цьому

домовласниками встановлюються досить високі ставки орендної плати. Безробіття і голод, які спостерігаються в той час по всій Європі, провокують появу міграційних потоків населення в країни, де розвивається капіталізм, де успішно створювалися нові робочі місця.

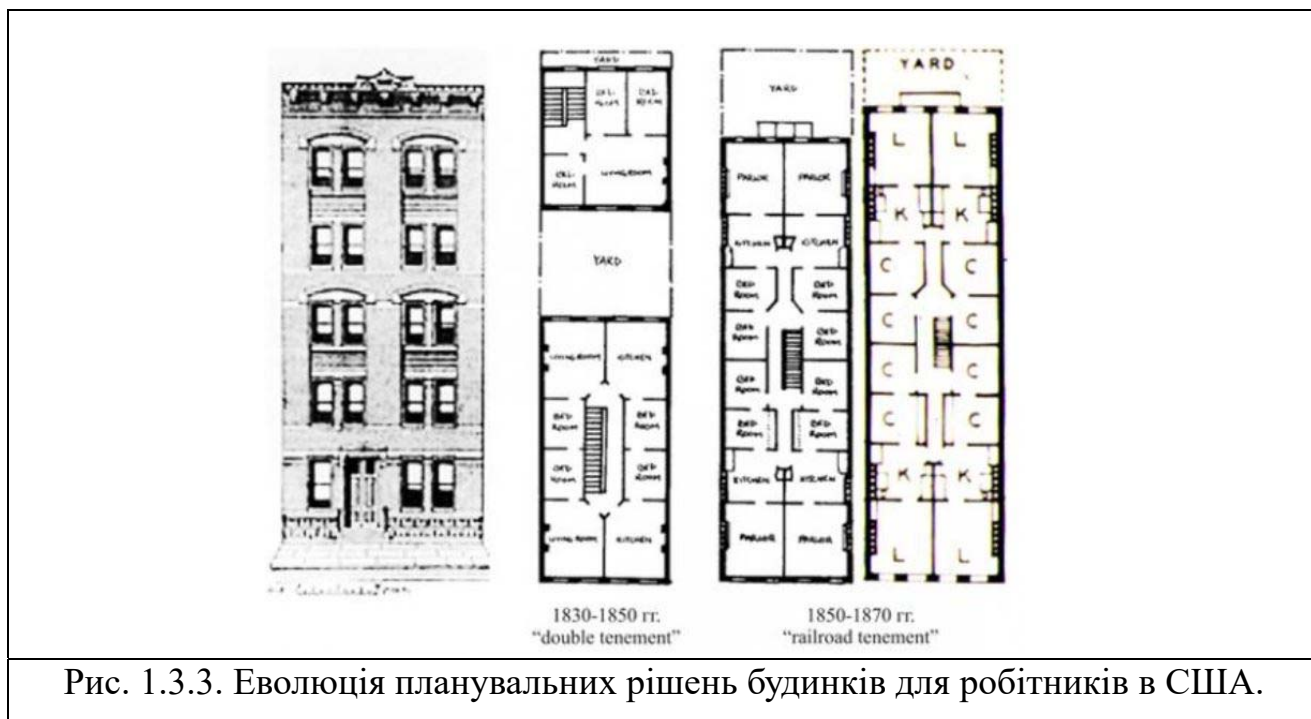
Орендний тип квартир в США розвивався швидко в житловому будівництві з середини 19 ст. Особливо важливий фактор створення в той час норм та Закону «Про орендні квартири» (1867 р, 1901 р.). Масовий приплив робітників-іммігрантів в США породжує попит на дешеве орендне житло, в результаті чого до 1830-1840 рр. в країні формується новий тип орендного житла - прибутковий будинок для робітників (англ. «Tenement») (Рис.1.3.2).



Як правило, це 5-6-поверховий будинок секційної або галерейного структури із загальним внутрішнім двором, з двома або чотирма квартирами на кожному поверсі. Невеликі за площею квартири, досить одноманітні по плануванню і складу приміщень: загальна кімната, іноді поєднана з кухнею, і одна (максимум три) житлові кімнати (спальні) «нанизані» на вузький довгий коридор. В особливо недорогих варіантах кімнати шикувалися в анфілади. Санітарні вузли в ранніх будинках були зовнішніми. Надалі вони розміщувалися поза квартирою, на площадці перед сходовою кліткою.

З метою збільшення прибутку починають максимально ущільнювати ділянку забудови (іноді будівлі займали до 90% ділянки). Спочатку це робиться за рахунок добудови на задньому дворі окремо розташованих будівель, що представляють додаткові житлові осередки з індивідуальним входом, пізніше - за рахунок збільшення глибини основного корпусу, в результаті чого, багато приміщень у житлових осередках ставали затемненими і погано провітрювалися (будинки типу «залізниця» – «railroad»).

При цьому високі орендні ставки змушували мешканців об'єднуватися в групи від 10 до 12 осіб для проживання в одній квартирі. В іншому випадку, витрати на оплату житла перевищували половину доходу орендарів.

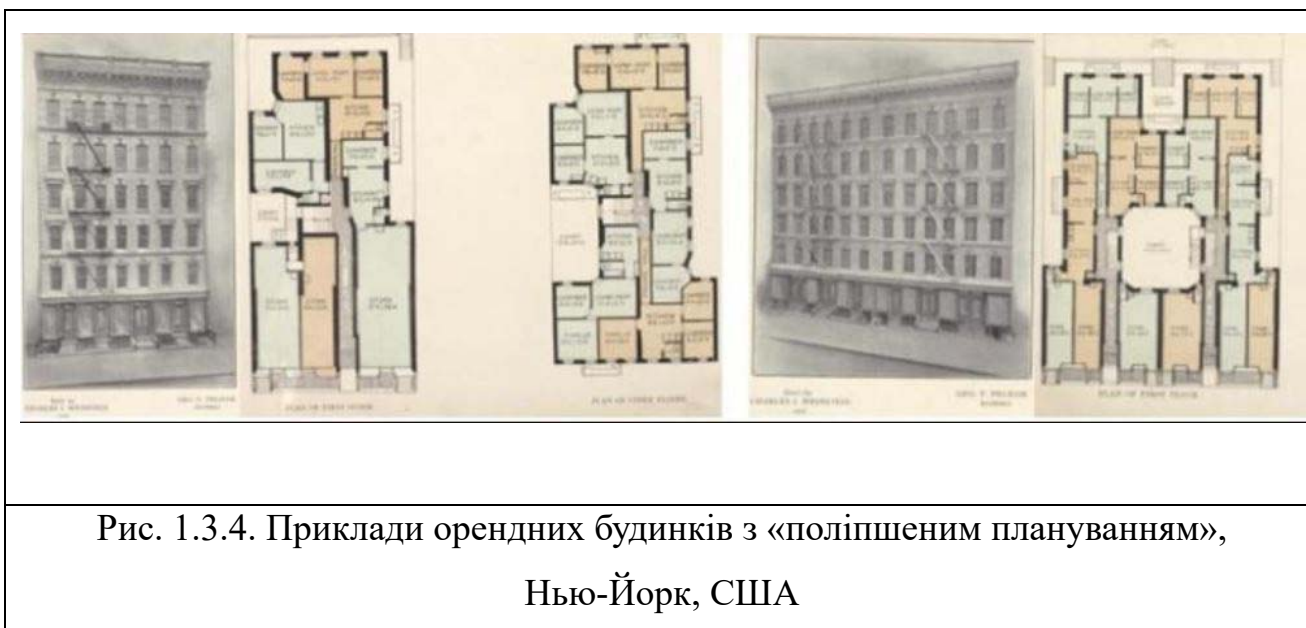


Перші стандарти (норми) на проєктування дохідних будинків для робітників в США були прийняті в 1867 році. Вони регламентували мінімальні розміри приміщень, а також встановлювали вимоги щодо пожежної безпеки (добудова евакуаційних зовнішніх сходів), вентиляції (нормування розмірів повітряного колодязя) і санітарії (розрахунок кількості санітарних вузлів: принаймні по одному (часто зовнішньому) для кожних двадцяти жителів). Поправка 1879 року до даного законодавства вимагала більше відкритого простору на ділянці забудови, а також передбачала обов'язковий вихід всіх приміщень орендних

квартир на вулицю, задній двір або повітряну шахту (внутрішній двір). (Рис. 1.3.3.).

Відповідно до цих стандартів проектування, архітектори запропонували тип гантелевидного будинку.

Закон «Про орендні квартири», прийнятий в США в 1901 році, який зробив поправки в нормування планувальних рішень tenement houses, привів до створення на їх базі в 1900-1920 рр. більш комфортних орендних будинків економ-класу (Рис. 1.3.4.).



У багатьох європейських містах, особливо в Парижі та у Відні, в другій половині XIX століття стали з'являтися будинки з орендними квартирами для середнього класу та еліти.

У США ідея будівництва респектабельного орендного житла, створеного за прикладом європейських будинків, з'явилася після Громадянської війни (1861-1865 рр.). Таке житло отримало назву «Французькі квартири» («French flats»). Загальний інтерес до способу життя, пов'язаного з новим типом житла, поєднувався з неприйняттям терміну «tenement houses», конотацією до якого служило поєднання «житло для «нижчого класу». В результаті чого в літературі того періоду починається протиставлення «апартаментів» («apartment house») для орендарів середнього класу і «будівель з орендованими квартирами» для робітничого класу («tenement building»).

На початковому етапі розвитку будівництва багатоквартирних орендних будинків поряд з поняттям «apartment house» використовуються терміни «Apartment hotel» і «family hotel» (згодом ці терміни стали застосовуватися для визначення різновидів будівель готельного типу).

Архітектори адаптували «французькі квартири» до вимог американського середнього класу, обладнавши їх коморами і великою просторою кухнею.

Один з перших таких будинків - Stuyvesant Apartments на East Eighteenth Street (18-й Східної вулиці) - був побудований в 1870 р в Манхеттені (арх. Richard Morris Hunt), (рис. 1.3.5.). Stuyvesant по своїх планувальних рішень був всього лише «покращеною версією» орендних квартир, які населяють бідні. Однак будинок користувався великим успіхом і серед молодих людей з досить багатих відомих сімей.

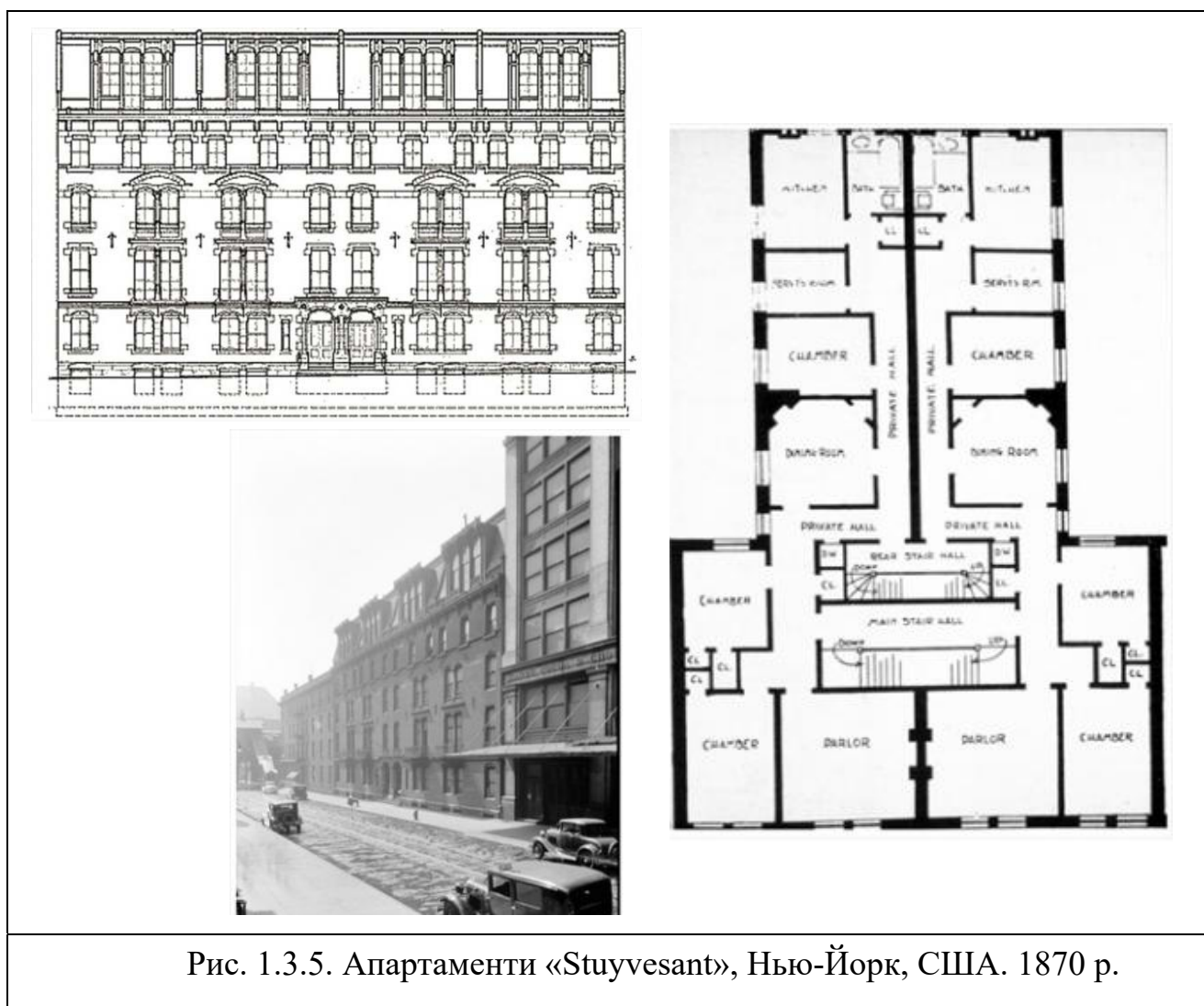


Рис. 1.3.5. Апартаменти «Stuyvesant», Нью-Йорк, США. 1870 р.



Рис. 1.3.6. Апартаменты «The Dakota», Нью-Йорк, США. 1884 г.

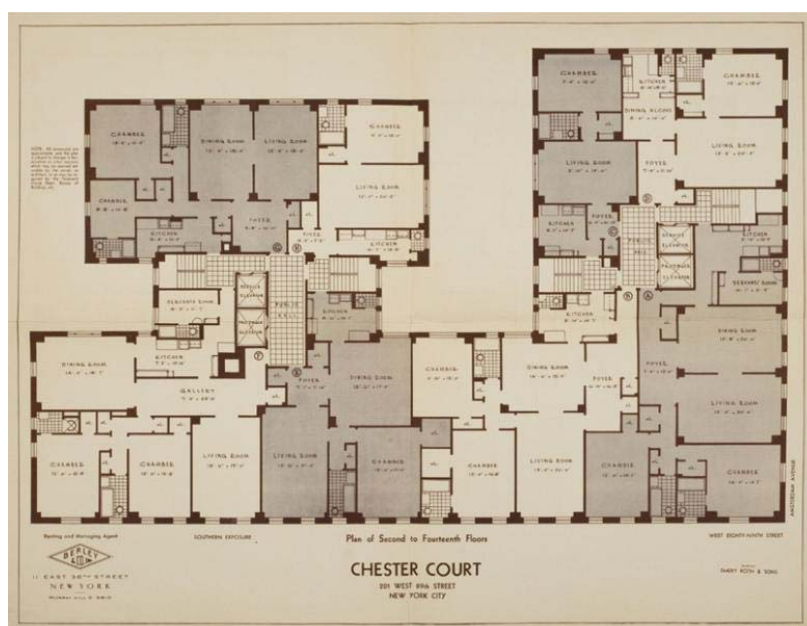


Рис. 1.3.7. Апартаменты «Chester Court», Нью-Йорк, 1924 г.

До 1880 р. завдяки появі таких технічних новинок, як електричний ліфт і телефон, якими були обладнані «прибуткові будинки» того часу для залучення потенційних орендарів, популярність житла цього типу значно зростає. У 1884 році завершилося будівництво «Dakota» - найвідомішого в Нью-Йорку будинку з апартаментами, розташованого на перетині Seventy Second Street і Central Park West (72-й вулиці і Західного Центрального Парку) (Рис. 1.3.7).

Під час розробки проєкту завдяки неабиякій підприємливості власника будинку, який почав укладати договори найму квартир в ще недобудованому будинку, майбутнім орендарям була надана можливість взяти участь в процесі проєктування і вибрати розмір, кількість і функціональне призначення приміщень, в яких вони потребували (принцип «співучасті проєктування»).

В результаті з 65 житлових осередків будівлі, кількість кімнат в яких варіювався від 4 до 20, не було двох абсолютно однакових квартир. Були також передбачені окремі квартири, які могли орендувати іногородні гості, які приїжджають відвідати постійних мешканців будинку Dakota.

Свої межі в розвитку орендні будинки досягли на початку XX століття. Соціальна стратифікація добре розвинулася і окреслила чіткі кордони, що призвело до збільшення спектру пропозицій на ринку орендної нерухомості. З'явилася житло для сімей з великим складом, будинки з однокімнатними

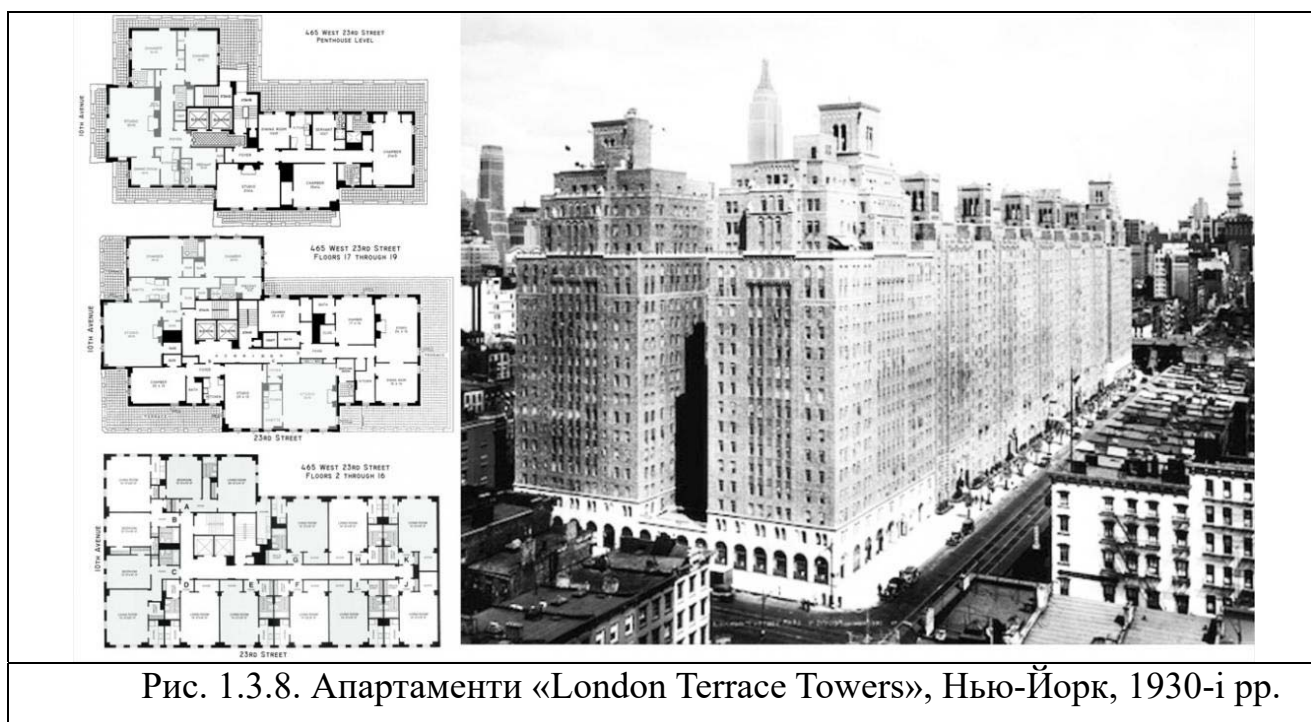


Рис. 1.3.8. Апартаменти «London Terrace Towers», Нью-Йорк, 1930-і рр.

квартирами – «efficiency» і «bachelor», будинки з сервісним обслуговуванням. Серед еліти і багатого середнього класу великою популярністю користувалися багатоповерхові будинки (вежі) (рис. 1.3.7, 1.3.8).

У 1970-х рр. поступово змінюються економічні та юридичні характеристики апартаментів. Все частіше замість традиційної оренди апартаменти починають набувати у власність, що знаменує собою настання ери кондомініумів (різних товариств власників, керівників підприємств або власників житлових осередків). Проживання в кондомініуми можливо також і на основі договору оренди. Однак, здебільшого орендне житло в цьому класі представлено «специфічним» змішаним типом - кондо-готелями.

Прибуткові будинки України.

Прибуткові будинки Києва.

Відомий в історії *будівельний бум* в Києві в кінці XIX - початку XX століття відносився саме до дохідних будинків [94]. При цьому попит на них завжди перевищував пропозицію. Найвідоміший приклад такого будівництва в м. Києві – «Прибутковий будинок Гінзбурга», 1912 р. (Рис. 1.3.9).



Рис. 1.3.9. Прибутковий будинок Гінзбурга. 1912 р., Київ

Будинок Гінзбурга був споруджений за часів другої «будівельної лихоманки» в Києві, в першій половині 20-го століття. Власником будинку і ініціатором його спорудження став купець 1-ї гільдії Лев Борисович Гінзбург, який викупив в 1889-му році шматок землі між сучасними вулицями Інститутською і вулицею Городецького. Проєкт споруди висотного прибуткового будинку розробляли архітектори з Одеси - Ф. Троупянський і А. Мінкус. Забудовником виступила власна будівельна фірма Льва Гінзбурга.

На будівництво «висотки» пішло 1 500 000 рублів, будинок почали будувати в 1910-му році, а завершили будівництво в 1912-му році. Прибутковий будинок був споруджений в стилі модерн, мав 11-ть поверхів, 94 квартири. Загальна кількість кімнат в будинку налічує приблизно 500, а найрозкішніші квартири мали до 9-ти кімнат. Висота будівлі становила близько 60-ти метрів, верхню частину будинку завершував красивий шпиль. Свого часу, це була найвища будівля в Російській імперії. Будинки такої висоти існували лише в США, Аргентині, Канаді та Німеччині.

Прибутковий будинок Гінзбурга відразу ж став візитною карткою Хрещатику і всього Києва. Киян і гостей міста захоплювало все - неймовірна висота будівлі, його гармонійність, інтер'єри. Цікаво, що будинок був оснащений кованими ліфтами, виробленими американською фірмою «Otis». Будинок Гінзбурга було видно, практично, з будь-якої точки Києва. На перших поверхах прибуткового будинку знаходилися магазини, на останньому - оглядовий майданчик. Сам Лев Борисович Гінзбург проживав в двоповерховому будинку на одній ділянці зі своїм «хмарочосом».

За радянських часів, до 1928-го року прибутковий будинок Гінзбурга був найвищою будівлею в СРСР, став націоналізованим і перетворений в комунальну квартиру. Доля прибуткового будинку була така ж, як і більшості архітектурних будівель на Хрещатику - він був замінований військами Червоної армії, і підірваний на п'ятий день німецької окупації. Будинок був, практично, повністю знищений - залишалися лише руїни. На місці цих уламків було розпочато

будівництво готелю «Москва» (сучасна «Україна») в 1954-му році. Прибутковий будинок Сироткіна. (Рис. 1.3.9).

Історія цієї земельної ділянки, будинку, його архітекторів і власників досить суперечлива.

Почалося все з Василя Тарновського, який був колекціонером українських раритетів і меценатом. Став останнім власником знаменитої садиби в Качанівці (зараз там національний історико-культурний заповідник). Надмірні витрати на благодійність і колекціонування, а також марнотратний спосіб життя призвели Василя до того, що в 1898 році він був змушений продати Качанівку, цукровий завод і земельну ділянку в Києві.



Рис. 1.3.10. Прибутковий будинок Сироткіна в м. Києві

Власником земельної ділянки став Петро Григорович-Барський, у якого в

Києві була друкарня і найбільший магазин канцелярських товарів. У 1899 році, за проєктом архітектора Гілевича О. Т., почалося будівництво прибуткового будинку. Минуло менше року і у підприємця виникли серйозні фінансові труднощі, через які він був змушений вдатися до позик під заставу цієї нерухомості. В подальшому, ділянку, разом з недобудованим будинком, викупив купець Олександр Сироткін.

Новий власник найняв архітектора Карла Шимана, на рахунок якого вже було 7 побудованих будинків в Києві. У 1902 році будівництво прибуткового будинку було повністю завершено і на першому поверсі відкрилося кафе «Маркіза». На той час будівля вважалася найвищою в Києві і мала висоту 42,5 м.

Прибутковий будинок Сироткіна (рис. 1.3.10) викупив готельний оператор, який провів реконструкцію ззовні, але не встигнувши закінчити внутрішні роботи до Євро-2012, заморозив будівництво задумавшись над доцільністю її продовження.

Прибуткові будинки Одеси.

Справжній будівельний бум в Одесі припав на 1870-ті роки, коли було скасовано кріпосне право. Така велика кількість дешевої робочої сили дозволила швидко збагатитися дрібним і середнім підприємцям, які в свою чергу захопили за собою і інтелігенцію. Однак, купити житло могли дозволити собі далеко не всі, що і спровокувало таке поширене будівництво прибуткових будинків Одеси.

Структура типового прибуткового будинку в Одесі. Будинок зазвичай включав в себе 3-5 поверхів. Перші поверхи традиційно орендували магазини, кафе, ресторани, салони, майстерні. Решта ж поверхів пропонувалися під здачу мешканцям. Підвали займали підсобні приміщення. Мансардні поверхи в свою чергу здавалися студентам, або іншим, обмеженим в засобах громадянам. Найвідоміші прибуткові будинки Одеси: будинок Лібмана, «Велика Московська», «Червона», будинок Гагаріних, будинок Рафаїловича, Бліженського, Маргуліса, Блюмберга, Лівшиця.

Прибутковий будинок Лібмана.

Одним з найбільш їх відомих, а разом з тим, дорогих і красивих, став

прибутковий будинок Бернгарда Ернестовича Лібмана. Ця будівля зведена в 1889 році за проєктом архітектора Меснера, обійшлася Лібману в 240 000 рублів. У будинку розташовувалися пекарня і кондитерська, кафе; окремо обладнані більйардні; нагорі були мебльовані кімнати; також був затишний двір-колодязь.

Кав'ярня Лібмана вважалася одним з кращих закладів міста. Будинок Лібмана (рис. 13) багатий ліпниною, численними медальйонами, скульптурами і декоративними вазами. Еркер над входом увінчаний башточкою, по обидва боки - ліхтарі на кованих кронштейнах, виконані у вигляді витончених жіночих фігур.

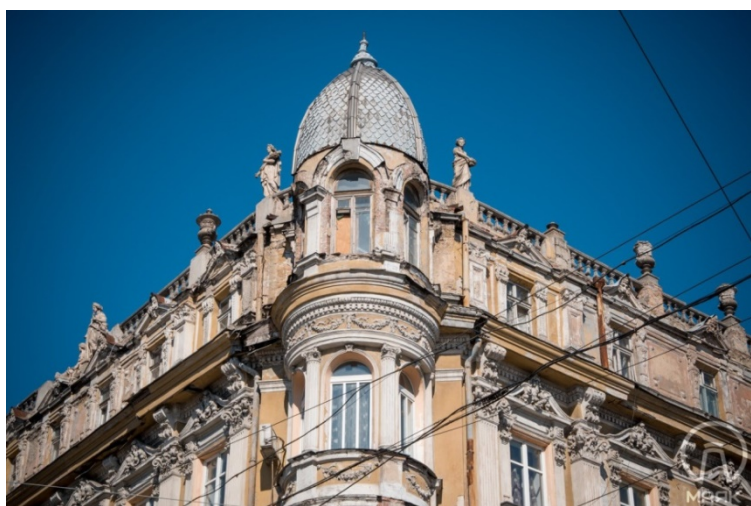


Рис. 1.3.11. Прибутковий будинок Лібмана в Одесі. Вул. Преображенська, 23

Перераховуючи прибуткові будинки Одеси не можна не згадати про «Прибутковий будинок з Атлантами». (Рис 1.3.11, 1.3.12, 1.3.13).

«Прибутковий будинок з Атлантами» по вулиці Гоголя № 5-7 визнаний

одним з чотирьох найкрасивіших будівель Одеси і вважається найбільш вражаючим з творінь архітектора Льва Львовича Влодека.

Двох Атлантів архітектор розташував нетрадиційно, вони стоять окремо від стін будівлі, тіла їх напружені і зігнулися під вагою небесного зводу, на якому спочиває балкон. Планувальне рішення будинку відмінно від поширеної тоді в місті забудови, коли всі головні фасади були збудовані по червоній лінії. Конфігурація будівлі складна і асиметрична. П-образне рішення будівлі дозволило створити посеред будинку затишний двір садибного типу, ізолювати вікна квартир від вуличного шуму. Потрапити всередину можна, лише минувши ажурні ворота. Позаду двору відкривається вид на акваторію порту. Фасади чудово оформлені. Високі вікна обрамлені складного профілю лиштвами з масками. Витягнуті лиштва добре гармонують з теракотової плиткою простінків, прорізаних більш



Рис. 1.3.12. Прибутковий будинок з Атлантами. Одеса



Рис. 1.3.13. Прибутковий будинок з Атлантами. Одеса

світлими рустами. Стіни оживляють масивні еркери, балюстради балконів, карнизи з кронштейнами, мансарди.

Прибутковий будинок Г. Ф. Рафаловича. (Рис. 1.3.14, 1.3.15.).

Ділянки між Воронцовським провулком і Військовим узвозом були сформовані у I-й половині XIX ст. Завдяки ландшафту всі ділянки отримали складні форми подібні трапеції, паралелограму та ін.

Тривалий час на ділянках не існувало значних споруд. У 1890 році Рафалович, власник ділянки з адресою Воронцовський пров., 4 і Військовий узв., 2 подав прохання на спорудження триповерхового будинку. Нагляд за будівництвом здійснював архітектор Дмитро Васильович Тележинський. Будинок було споруджено на плато, з боку Воронцовського провулку. Власником ділянки наприкінці 1898 року був Георгій Федорович Рафалович, площа ділянки складала 746 кв.м. У межах 1908—1909 років ділянку придбав Жак Абрамович Наум де і оселився. У 1910 році було споруджено триповерховий прибутковий будинок у Військовій балці, він же був власником ділянки наприкінці 1913 року. За радянських часів квартири будинку були перетворені у комунальні. Будинок складається з фасадної споруди і двох крил, які влаштовані уздовж торців ділянки.



Рис. 1.3.14. Прибутковий будинок Г. Ф. Рафаловича. Одеса

Будинок триповерховий, має значні розміри, однак мала ширина провулку обмежує кути огляду будинку, лише на малу частину фасаду відкривається краща перспектива на перетину Воронцовського провулку та Приморського бульвару.



Рис. 1.3.15. Прибутковий будинок Г. Ф. Рафаловича. Одеса

Фасад будинку прикрашений у стилі історизму, скульптурні елементами є дрібними, композиція фасаду не є виразною. Над вікнами над аркою фасаду у розірваному фронтоні знаходилась скульптурна композиція, яка не зберіглася до наших часів. У лівому брандмауері влаштована світлова ніша до якої виходять вікна деяких приміщень. Будинок був прибутковим, у головному крилі було розташовано шість квартир. Споруда має один урочисто оздоблений парадний під'їзд у головному крилі і більш прості сходові клітки бічних крил.

Парадний під'їзд має вишукане оздоблення, на його стіни нанесена венеційська штукатурка, підлоги майданчиків виконані з великих мармурових плит. У задній частині подвір'я було споруджено двоповерховий флігель надбудований у наш час третім поверхом.

Прибуткові будинки Харкова.

Число жителів Харкова в другій половині XIX – поч. XX ст в зв'язку з ростом промисловості і торгівлі стрімко збільшувалася. Їх кількість, яка становила в 1850 р. 42 тис., зросла до 1900 р. до 197 тис. і досягло на 1917 р. 382 тис. чоловік. Зростала потреба в житлі, якого весь час не вистачало, а якість перебувала на низькому рівні.

Основна маса населення тулилася в убогих будиночках, позбавлених будь-яких зручностей і тільки деякі заможні люди проживали у відносно пристойній обстановці. У цих умовах розквітле будівництво так званих прибуткових будинків, квартири в яких господарі здавали в найм за високу плату. Домоволодіння стало вигідною справою і привернуло увагу багатьох підприємливих осіб. Найбільшим з них в 19 столітті був купець В. І. Пащенко-Тряпкін, якому належало в центрі міста до 20 великих кам'яних три-чотири поверхових будинків.

Прибуткові будинки розрізнялися за рівнем комфортності від мінімальної до найвищої для свого часу. У зв'язку із зростанням цін на земельні ділянки збільшувалася щільність забудови і підвищувалася поверховість, яка в 20 столітті, з появою водопроводу, каналізації, центрального опалення і ліфтів, досягала 6-7 поверхів.

Відповідно підвищувалася вартість квартир, поселення в яких виявлялося

для людей з великим достатком, а також особам, які потребували підтримки свого престижу в інтересах приватної практики - лікарів, юристів, комерсантів і т.п.

На початку XX століття в Харкові найбільш поширеними стали односекційні симетричні житлові будинки висотою чотири-п'ять поверхів, з парадними сходами, розташованими по осі композиції, та допоміжними («чорними») сходами з боку двору.

Типовим планувальним рішенням для таких будівель прямокутної форми в плані було розміщення на кожному поверсі двох просторих квартир, що склалися з чотирьох, п'яти або шести кімнат і мали повний набір санітарно-побутових зручностей.

У будинках, спланованих у формі літери «Т», на одному поверсі зазвичай розташовували три або чотири квартири: при цьому найкращі з них орієнтувалися вікнами на вулицю, тоді як дешевші – у двір, що відображало соціальну диференціацію житла в межах однієї споруди.

При спільності об'ємно-планувальних рішень більшості односекційних дохідних будинків, їх фасади відрізняються великою різноманітністю. У їх оформленні застосовувалися мотиви різних історичних стилів і модерну, пластику збагачують еркери, лоджії, балкони з ошатними огорожами, мансарди, ліпні деталі, колірну і фактурну обробку - декоративні штукатурки, кладка з лицьової цегли та облицювання майолікою. Прикладом фешенебельних дохідних будинків можна назвати будівлю на Сумській вулиці № 82 (рис. 1.3.16, 1.3.17), побудовану в стилі неокласицизм в 1912 - 1914 роках за проєктом інженера Естровіча В. А. за участю арх. Лангмана Л. Я.

У другому десятилітті XX-го століття будівництвом прибуткових будинків зайнялися різні *страхові товариства*. Здійснювали вони його зі столичним розмахом. Так, на вузькій наскрізній ділянці між Сумською і Римарською вулицями в 1914 - 1915 роках за проєктом арх. Верьовкіна М. М. виріс багатосекційний будинок у стилі неокласицизм - «Саламандра». Ще більш грандіозний на розі площ Радянської України і Р. Люксембург в 1914 - 1916 р. р. зведений страховим товариством «Росія», в якому після революції знаходиться

Палац Праці (автор проєкту арх. Претро І. А.).



Рис. 1.3.16. Прибутковий будинок на Сумській вулиці № 82. Харків

Ще більш грандіозний на розі площ Радянської України і Р. Люксембург в 1914 - 1916 р. р. зведений страховим товариством «Росія», в якому після революції знаходиться Палац Праці (автор проєкту арх. Претро І. А.). У цих будинках на першому поверсі розміщені магазини, а на верхніх - багатокімнатні квартири. Особливо заможна верхівка купецького стану і міської інтелігенції не задовольнялася орендою квартир в прибуткових будинках, а купувала власне житло, здобуваючи земельні ділянки в кращих місцях міста. Залежно від достатку господарів особняки розрізнялися за величиною і рівню парадності.

Загальним для більшості з них були відносно невелика площа, висота в один або два поверхи, характерна асиметричність рішень, що відображали внутрішній устрій будівлі. Зовнішній вигляд відрізнявся різноманіттям і мальовничістю композиції і декору, які виконувалися із застосуванням мотивів різних стилів. В інтер'єрах основна увага приділялась оздобленню парадного входу, вітальні, їдальні і кабінету господаря будинку.



Рис. 1.3.17. Прибутковий будинок на Сумській вулиці № 82. Харків

Сучасний зарубіжний та вітчизняний досвід проєктування орендного житла. Зарубіжний досвід.

Ринок нерухомості постійно розвивається. Сьогодні в умовах світової кризи і політичної нестабільності придбати житло можуть не всі. Як показує європейський досвід, альтернативним рішенням житлового питання виступають дохідні (орендні) будинки. У світі вони займають чималий сегмент ринку - від 25 до 50%. Сьогодні прибуткові будинки в країнах Європи мають значну питому вагу.

В Європі прибуткові будинки є найпопулярнішим видом багатоквартирного житла і одночасно і найефективнішим. Користуватися ними можуть різні категорії населення: студенти, молоді сім'ї, пенсіонери. Так житло в Євросоюзі в I кварталі 2016 року подорожчало на 4% [35, 43, 97].

Будують прибуткові будинки в Європі, в основному, на кошти інвесторів. Для них це непогана можливість отримати дохід, а для іноземних інвесторів - ще й вид на проживання. Нерідко Інвестор може отримати державну підтримку у

вигляді кредитів на будівництво під низькі відсоткові ставки. Як правило, прибуткові будинки окупаються за 10-15 років, після цього інвестор починає отримувати дохід.

У Європі близько 1/3 населення не має власного житла, а живе в орендованих будинках через відсутність достатніх коштів на придбання нерухомості або на внесення застави для отримання кредиту. Молоді європейці воліють бути більш мобільними в плані переїзду і знімають житло відповідно своїм доходам і потребам [52].

Орендне житло є в житловому фонді майже всіх європейських країн. Особливо великий відсоток прибуткових будинків зосереджений у великих містах. В Берліні частка орендного житла становить 89%, в Женеві - 95%, в Амстердамі - 86%, у Відні - 76%, в Парижі - 54%, в Стокгольмі і Гельсінкі - по 46%, в Лондоні - 42%. Серед країн Європи за кількістю орендних будинків лідирують Швейцарія і Німеччина - 71% і 58% відповідно.

У Норвегії сформувалася специфічна модель орендного житла, що поєднує риси приватної власності та соціальної відповідальності. Поширеною є практика, коли власники індивідуальних житлових будинків здають в оренду окрему частину свого житла, яка має самостійний вхід і може функціонувати як окрема квартира. Держава легалізує та регулює такі форми оренди, сприяючи їх розвитку шляхом надання податкових пільг орендодавцям і забезпечення дотримання житлових стандартів. В Європі існує і соціальна оренда. Вартість її може бути на 20-30% нижче, ніж ринкова. Таке житло, як правило, будується за рахунок держави, однак можуть брати участь і приватні інвестори. У таких випадках держава компенсує власникам орендних будинків різницю між соціальною і ринковою вартістю оренди. Соціальне житло знімають студенти і люди з середнім доходом.

Житловий квартал «Зеештадт Асперн», Австрія. Доступне, орендне житло.

Відень не раз називали найкомфортнішим для життя містом. Район «Зеештадт Асперн», або «Озерний місто Асперн» (рис. 1.3.18, 1.3.19) - це один із

найбільших відомих девелоперських проєктів в Європі. Район розрахований на 20 000 жителів, але поки готовий лише на третину. Крім житла в районі побудують багато комерційної нерухомості. У розвинених країнах давно вже пішли від ідеї «спальника» - району, де людина тільки ночує, а потім їде на роботу в інше місце. «Зеештадт Асперн» розташований в семи кілометрах від центру Відня на сході міста. Архітектура кожного кварталу унікальна. Будинки всі сучасні. Не вище 7-8 поверхів [187].

Проєктування та будівництво району «Зеештадт» здійснюється під керівництвом міської влади Відня за участю муніципальних рад і Віденської транспортної компанії, що забезпечує інтеграцію житлової забудови з міською інфраструктурою.

Генеральний план району був розроблений шведським архітектором Йоганном Товаттом, який закріпив у концепцію принципи екологічної сталості, соціальної інтеграції та комфортного міського середовища.

У центральній частині району розташоване озеро, довкола якого сформовано ландшафтний парк і пішохідну набережну.

Внутрішні двори житлових кварталів використовуються як громадські простори — частина з них відведена під сади або невеликі городи, інша — під зони відпочинку та спілкування мешканців.

Особливістю проєкту є участь мешканців у прийнятті рішень щодо благоустрою внутрішніх територій: кожна спільнота має право самостійно визначати функціональне використання дворового простору, а рішення ухвалюються шляхом голосування на будинкових радах, що забезпечує демократичне управління середовищем проживання. Під'їзди без порогів, без пандусів. Не роблять пожежних проїздів в звичному для нас вигляді. В Австрії для спецтехніки залишають проїзд по газону. Він укріплений і в разі чого пожежна машина легко під'їде до потрібного місця. У багатьох дворах є басейни. Скористатися басейном може будь-який житель.

Вулиці тут теж можна віднести до громадських просторів. В якості опоряджувальних матеріалів архітектори використовували бетон і дерево.

Дитячі садки зазвичай розташовують на перших поверхах житлових будинків. Вони невеликі, але у кожного є своя ділянка для прогулянок та ігор. У центрі «Зеештадта» розташоване невелике штучне озеро Асперн.

Озеро оточене дощаною набережною, поряд з ним обладнаний великий парк зі спортивними та ігровими майданчиками. З усіх частин району до нього ведуть пішохідні та велодоріжки.

У районі розроблена система підземних парковок, але їх тут не дуже багато (влада стимулює жителів міста пересідати на велосипеди). На внутрішньо-районних вулицях і площах машини можна залишати тільки вдень і не довше, ніж на півтори години.

По всьому району прокладені велодоріжки, при цьому вони не обриваються на його кордонах, а об'єднуються з дорогами в сусідніх районах. Мешканці відзначають серед основних переваг району його вигідне розташування, наявність численних рекреаційних просторів та добре розвинену мережу велосипедної інфраструктури.

Квартальна забудова Хельсінкі, район Яткасаарі. Доступне, орендне житло.

Нові райони в Хельсінкі. Район Яткасаарі. (Рис. 1.3.20). Він входить в зону реконструкції Західної гавані, яка передбачає розвиток ще кількох приморських районів Хельсінкі протягом 20-30 років.

Особливостями житлової забудови тут є:

Основні містобудівні принципи формування житлового середовища «Зеештадт» базуються на комплексному підході до організації простору та забезпеченні високої якості життя мешканців:

Квартальна щільна забудова із чітким розмежуванням приватного (дворового) і публічного (вуличного) простору. Така структура сприяє формуванню замкнених внутрішніх просторів і створює відчуття безпеки та спільності. Архітектурна різноманітність: попри єдину стилістичну концепцію району, кожна будівля має індивідуальний архітектурний образ, що запобігає монотонності міського середовища.



Рис. 1.3.18. Житлові квартали «Зеештадт Асперн». Австрія



Рис. 1.3.19. Житлові квартали «Зеештадт Асперн». Австрія

Переважно мала та середня поверховість - 6–8 поверхів, із можливістю локальних домінант. Такий масштаб вважається оптимальним для житлової забудови, забезпечуючи баланс між щільністю, інсоляцією та комфортом.

Відсутність автотранспорту у внутрішніх дворах: простір дворів повністю передано під громадське користування, облаштований як зона відпочинку,

спілкування та дозволя.

Функціональна змішаність середовища: район не виконує лише «спальну» функцію. У ньому поєднані житло, робочі місця, комерційні та рекреаційні об'єкти, що сприяє зменшенню маятникової міграції.

Розвинена транспортна інфраструктура: транспортна доступність забезпечується ще на етапі будівництва — до району попередньо прокладено трамвайну лінію, що інтегрує його з міською транспортною мережею. У 2005 році на острові мешкало всього 2300 осіб. Тоді це була головним чином портова зона, і житлові будинки були розміщені лише в північній його частині. До 2017-го населення перевищило 7 тисяч осіб і продовжує зростати. Тепер Яткасаарі забудовується щільними міськими кварталами. В 2020 році тут з'явилися будинки на 18 тисяч осіб (всього їх буде близько 650).

Кwartали намагаються будувати замкнутими, щоб захистити двори від морського вітру. Крім житлових будинків на острові працює великий торговий центр, 16-поверховий готель Clarion, головний офіс естонських паромних ліній, бібліотека та інформаційний центр. З материковою частиною Хельсінкі острів з'єднують дві трамвайних лінії.

На місці колишніх складів торговельного порту побудовано близько 300 житлових будинків, критий басейн і інші спортивні споруди.

Цілий квартал на Яткасаарі зарезервований для проживання фінських шведів. Тут буде шведська школа і дитсадок, художня студія і молодіжний театр.

Щільна квартальна забудова району сприяє формуванню якісного міського вуличного простору з чітко визначеними межами забудови та активним пішохідним середовищем. На вуличних просторах передбачено гостьові автомобільні стоянки, які є платними та мають обмеження за часом користування, що стимулює раціональне використання вуличного простору. Для довготривалого зберігання транспорту мешканці мають можливість придбати або орендувати паркомісця у підземних паркінгах, інтегрованих у структуру житлових кварталів.

Такий підхід забезпечує оптимальний баланс між транспортною доступністю та комфортом пішохідного середовища, сприяючи зменшенню

автомобільного навантаження на громадський простір.

Реновація житловго будинку в Римавська-Собота в Братиславі

Доступне, орендне житло.

Як і в будь-який колишній радянській республіці, в Словаччині в роки Холодної війни побудували велику кількість панельних будинків. Місцеві жителі досить негативно відносяться до зовнішнього вигляду панельних будинків. Багато хто пропонує їх знести, щоб стерти всі згадки про те, що тут колись правили комуністи. Але в одній тільки Братиславі в таких будинках живе близько 130 тисяч осіб.



Рис. 1.3.20. Житлові квартали району Яткасаарі, Хельсінкі. Фінляндія

Куди їх переселяти з разі знесення, не зовсім зрозуміло [185].

Місцеві архітектори з бюро GutGut запропонували просто влаштувати реновацію. Три роки тому вони повністю переробили один із будинків в південному словацькому місті Рімавська Сobotа. Результат перевершив всі очікування: тепер і не скажеш, що колись це була стара радянська панельна будівля. (Рис. 1.3.21, 1.3.22).



Рис. 1.3.21. Фото до реконструкції житлового будинку
Реновація житлового будинку в Рімавська-Собота в Братиславі. Словаччина

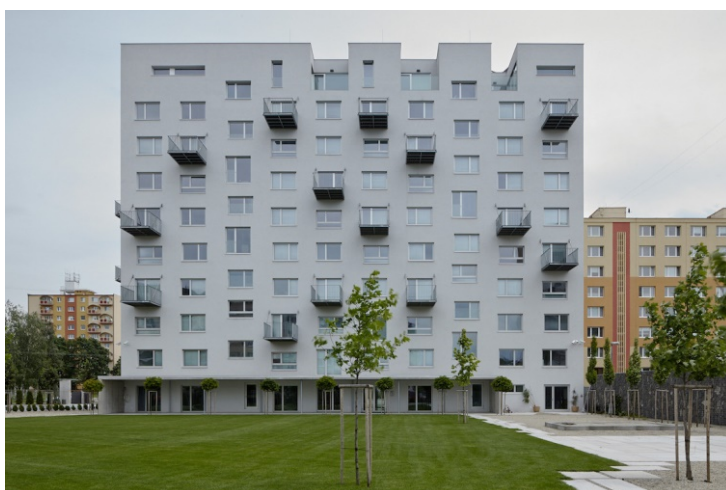


Рис. 1.3.22. Фотографії після реконструкції житлового будинку
Реновація житлового будинку в Рімавська-Собота в Братиславі. Словаччина

Роботи з реконструкції почалися в 2013 році, і акцент вирішили зробити на те, щоб підігнати будівлю під сучасні стандарти гарного і якісного житла.

Змінили зовнішнє оздоблення будинку. Та щоб розбавити простий і лаконічний дизайн, вирішили прикрасити акуратними сталевими балконами, розташованими в хаотичному порядку. Внутрішня частина будівлі теж була повністю перероблена.

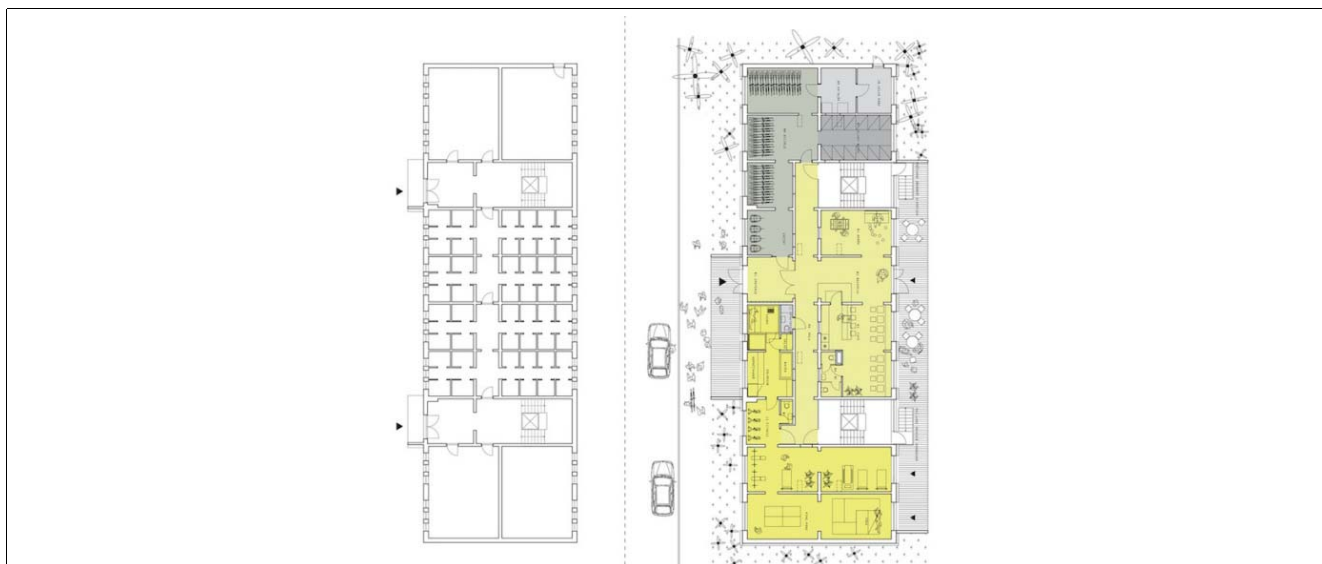


Рис. 1.3.23. План реконструкції першого поверху будинку.

Реновація житлового будинку в Римавська-Собота в Братиславі, Словаччина



Рис. 1.3.24. Плани реконструкції квартир у будинку

Реновація житлового будинку в Римавська-Собота в Братиславі. Словаччина

На першому поверсі - кафе, вбиральня, тренажерна зала, сауна та складське приміщення для велосипедів та іншого майна. Планування інших поверхів теж змінили. (Рис. 1.3.23, 1.3.24). Ненесучі стіни знесли, квартири розширили.

На верхньому поверсі зробили два великих чотирикімнатних пентхауси.

Реконструкція застарілого житлового фонду Радянського періоду.

Забудова в Лайєнфельді та Галле (Німеччина).

Доступне, орендне житло.

На початку 1990-х років у Німеччині розпочалася масштабна державна програма з підвищення енергоефективності будівель і споруд, що збіглася у часі з процесом об'єднання країни.

Після інтеграції Східної Німеччини було виявлено, що рівень комфортності та енергоефективності багатоквартирних житлових будинків на східних територіях істотно поступався новим стандартам, запровадженим у Федеративній Республіці Німеччина.

У зв'язку з цим було ухвалено рішення про масову модернізацію існуючого житлового фонду, зокрема панельних будинків, із висуненням підвищених вимог до комфорту та енергоефективності.

Процес такої модернізації отримав назву «санація» (Sanierung).

Довгий час у професійному середовищі побутувала думка, що панельні п'ятиповерхові будинки економічно вигідніше знести, ніж реконструювати.

Однак досвід санації житлових масивів Східної Німеччини переконливо спростував цю позицію.

За даними фахівця з реконструкції багатоквартирних будинків Бернгарда Шварца, вартість модернізації становила лише близько 30% від вартості нового будівництва, при цьому рівень енергоефективності оновлених будівель відповідав сучасним німецьким стандартам.

Окрему увагу заслуговує діяльність архітектора Штефана Форстера (Stefan Forster Architekten), який реалізував програму Regeneration East («Східне відродження») у містах Лайнефельде та Галле.

Метою проєкту стало оновлення типових п'ятиповерхових панельних

будинків радянського періоду («хрущовок») із перетворенням їх на сучасне комфортне житло [189].

Першими об'єктами реконструкції в Лайнефельде стали два L-подібні житлові будинки, що разом включали 120 квартир, кількість яких було зменшено на 40 для забезпечення кращих умов проживання (рис. 1.3.25а, 1.3.25б).

Ключовим елементом архітектурного оновлення стала цегляна кладка на рівні першого поверху, яка утворює буферну зону між житловим простором і вулицею, підвищуючи приватність мешканців.

У кожному під'їзді залишено лише вісім квартир, що, за задумом авторів, створює відчуття простору і недоторканності приватного життя.

Така ж цегляна пластика використана для візуального і функціонального розмежування приватних, напівприватних та громадських зон, а композиційно акцентовані червоні балкони надали фасадам виразності та динаміки.

Аналогічні принципи архітектурної трансформації були застосовані під час реконструкції житлового району в місті Галле (рис. 1.3.26, 1.3.27).



Рис. 1.3.25а. Житловий будинок після реконструкції в Лайнефельді.

Німеччина. <https://www.sfa.de/de/projekte/haus-01/>



Рис. 1.3.25б. Житловий будинок після реконструкції в Лайнефельді.
Німеччина.



Рис. 1.3.26. Реконструйовані житлові квартали району Галле. Німеччина



Рис. 1.3.27. Реконструйовані житлові квартали району Галле. Німеччина

Вітчизняний досвід.

В Україні набирає популярність давно забутий вид нерухомості - *прибуткові будинки* (багатоквартирні будинки, квартири в яких призначені виключно для довгострокової оренди). В даний час будівництво і утримання таких будинків досить поширений і успішний бізнес у багатьох країнах світу. Наприклад, в Західній Європі в прибуткових будинках живе понад 70% всього міського населення [39, 42, 43].

Якщо вартість проживання у прибуткових будинках не є суттєво нижчою за ціну оренди звичайних квартир, то в чому полягає їхня привабливість для орендарів? Першою перевагою є більш однорідний склад мешканців: оскільки квартири здаються за приблизно однаковою ставкою, оренду здебільшого можуть дозволити собі люди схожої соціально-економічної категорії.

Другою важливою перевагою є офіційний характер орендних відносин. У прибуткових будинках укладається юридично чинний договір, що чітко визначає права та обов'язки сторін. Це забезпечує більшу стабільність і захист орендаря, адже одностороннє розірвання договору без вагомих підстав практично неможливе.

Головною ж перевагою цього типу нерухомості є можливість отримання розширеного сервісу. Орендарі апартаментів у прибуткових будинках, за бажання, можуть користуватися цілодобовими додатковими послугами, які формуються відповідно до формату і класу будинку. Це можуть бути спортивний центр, заклади харчування для швидких сніданків або вечері, пральня, хімчистка, сервіси доставки тощо.

Крім додаткових можливостей, у межах базової орендної плати мешканці отримують стандартний набір послуг: оплату комунальних витрат, цілодобову охорону, користування пральною та спортивною залом. Усі апартаменти обладнані меблями, оснащеною побутовою технікою кухнею, посудом, телефоном, доступом до Інтернету, кабельним телебаченням та кондиціонером.

Наразі в Україні функціонують два прибуткові будинки перехідного типу (фактично проміжний варіант між апартаментами та класичними дохідними

будинками) — «Sherborne Guest House» і «Senator Apartments», а також два повноцінні прибуткові будинки — «Elyseum» і «Smart House».

Апартаменти «Sherborne» (рис. 1.3.28) розташовані у головній будівлі на Печерську в Києві, а також у низці окремих об'єктів у центральних районах міста. Вартість проживання становить від 78 доларів США за однокімнатний номер до 210 доларів за трикімнатний на добу, або 2340–6300 доларів на місяць. Для орендарів, які проживають понад місяць, передбачена знижка 15 %. «Sherborne», що знаходиться за адресою Микільський провулок, 9, являє собою 5-ти поверховий житловий будинок, 2 під'їзди якого обладнали під апарт-готель. Номери: однокімнатні апартаменти, апарт-студіо, двокімнатні апартаменти, сімейний люкс з двома спальнями.



Рис. 1.3.28. Апарт-готель «Sherborne». Київ Україна

В Києві розташована мережа апарт-готелів «Senator Apartments». (Рис. 1.3.29). Орендні ставки в Senator Apartments розраховуються виходячи з вартості оренди квартири-студіо площею 45 кв. м в розмірі 3600 євро на місяць. У цю вартість входить щоденне прибирання номера, охорона, парковка. При терміні проживання один місяць - це від \$ 100 до \$ 460 на добу, при короткостроковій

оренді - від 165 євро до 215 євро. Кожен готель має власний паркінг. Номери великі, комфортабельні та повністю укомплектовані технікою: стандартний номер (30 м², без кухні), покращений номер (35 м², без кухні), апартаменти студіо (40 м², без кухні), двокімнатні апартаменти (55 м², з кухнею), апартаменти з двома спальними кімнатами (95 м², з кухнею).

Будівництво прибуткового будинку «Elyseum» (рис. 1.3.30), (Шевченківський район столиці) було розпочато в 2014 році.



Було спроектовано 119 квартир, призначених для оренди під управлінням керуючої компанії, а також 420 стандартних квартир для продажу й постійного проживання. Орендар отримує повністю облаштоване житло — з усіма необхідними зручностями, побутовою технікою та меблями, проте за додаткові послуги потрібно сплачувати окремо.

Крім стандартного для прибуткового будинку спортзалу, в «Elyseum» буде

co-working приміщення. Також на території житлового комплексу є свій паркінг на 200 м/м. Ремонт в квартирах прибуткового будинку планується робити кожні 7 років.

Цікавим прикладом сучасної житлової реновації є проєкт «Smart House» (рис. 1.3.31), який, попри назву «новобудова», не споруджувався з нуля, а став результатом реконструкції одного з корпусів колишнього Київського заводу реле та автоматики. У процесі масштабних перепланувальних і будівельно-реконструктивних робіт промислову споруду було пристосовано під повноцінний



Рис. 1.3.30. Житловий комплекс «Elyseum» та основні планувальні рішення для орендного житла. Київ. Україна

житловий будинок, у якому створено близько тисячі квартир різного типу та

площі.

Цей приклад демонструє ефективність адаптивного використання промислових об'єктів у структурі міста та підтверджує тенденцію трансформації застарілих виробничих територій у житлове середовище нового типу.

Житловий комплекс «Smart House» розташований у місті Києві, на вулиці Машинобудівній, 39, у безпосередній близькості до однієї з колишніх промислових зон столиці. Район характеризується розвинутою інфраструктурою: поруч розташовані заклади освіти (школи, дитячі садки, кілька вищих навчальних закладів), а також численні торгові, офісні та бізнес-центри, що забезпечують комфортні умови для проживання. Комплекс має зручне транспортне сполучення - станція метро «Берестейська» знаходиться у пішій доступності, або до неї можна дістатися кількома зупинками громадського транспорту.

Концепція «Smart House» спрямована на певну соціально-демографічну групу мешканців — молодих фахівців та подружні пари без дітей, для яких пріоритетними є доступна вартість житла, компактність квартир та близькість до ділових районів міста. Таким чином, об'єкт відображає тенденцію формування нових житлових форматів, орієнтованих на мобільне та активне міське населення.



У житловому комплексі «Smart House» запропоновано квартири студійного типу, що характеризуються компактними площами та раціональними планувальними рішеннями.

Поряд із типовими однорівневими квартирами передбачено також дворівневі апартаменти, що розширюють можливості вибору житла відповідно до потреб мешканців. Однією з характерних особливостей комплексу є те, що всі квартири передаються покупцям після завершення повного комплексу внутрішньо-оздоблювальних робіт, тобто у стані, придатному для негайного заселення.

Крім того, забудовник пропонує додаткову опцію — повне меблювання приміщень за індивідуальним замовленням за додаткову плату, що відповідає сучасним тенденціям створення житла формату «під ключ» у сегменті компактного міського проживання.

1.4. Класифікація орендного житла

Вивчення вітчизняного й зарубіжного досвіду проєктування будівництва такого типу тимчасового житла, як орендне житло дозволило розробити *загальну класифікацію* за: кількістю квартир, за містобудівним розташуванням, за площею квартир, за рівнем доступності МГН, інклюзивності, за поверховістю, за демографією мешканців, за конструктивним рішенням за енергоефективністю за рівнем інженерного забезпечення. *Класифікація* показала основні взаємозв'язки між класифікаційними ознаками та типами орендного житла. (Рис. 1.3.32, 1.3.33, 1.3.34).

За основу прийнято таку ознаку, як кількість квартир в будинку, яка в свою чергу розподіляється на три типи: мала (5-15 квартир), середня (16-50 квартир), велика (51-200 квартир). При цьому за даною класифікацією видно, що саме тип з середньою кількістю квартир в будинку є найбільш прийнятним типом орендного будинку, виходячи з того, що саме в ньому може забезпечити найліпший рівень комфортності житлової орендної чарунки. Такі квартири при цьому можуть бути за площею середніми (36-65 м²) та переважно мати центральне або рекреаційне розміщення за містобудівним розташуванням. За рівнем доступності, інклюзивності — переважно повна або часткова доступність. Виходячи з демографії мешканців, такі квартири призначені переважно для молодих сімей з

дітьми або сімейних пар без дітей.

Конструктивне рішення таких орендних будинків з середньою кількістю квартир визначається переважно, з монолітно-каркасною системою та з середнім класом енергоефективності «В». Для забезпечення необхідного рівня комфортності для такого типу орендних будинків застосовується достатній (середній) рівень інженерного забезпечення. Передбачається влаштування приміщень громадської інфраструктури для підвищення рівня обслуговування мешканців [72, 73].

Додатково розроблено розширену матрицю взаємозв'язків класифікаційних ознак орендного житла, всі ознаки розподілені на 4 основні групи: *1. Архітектурно-планувальні ознаки; 2. Соціально-економічні ознаки; 3. Інженерно-технічні; 4. Нормативно-правові.* При цьому архітектурно-планувальні ознаки розподіляються за типом будівництва, за кількістю квартир за містобудівним розташуванням, за площею квартир, за рівнем доступності для МГН (інклюзивністю), за поверховістю [25, 26, 42, 43]. Соціально-економічні ознаки розподілені за рівнем комфортності, за вартістю квартир, за рівнем обслуговування та за демографією мешканців. Інженерно-технічні ознаки, - за конструктивним рішенням, за енергоефективністю, за рівнем інженерного забезпечення. Нормативно-правові ознаки розподіляються: за формою власності, за універсальністю функціональної структури. За допомогою аналізу даних ознак відслідковано необхідні, можливі та небажані зв'язки їх між собою.

Так виявлено, що висотні орендні будинки мають зазвичай велику кількість квартир, про що свідчить економічне обґрунтування будівництва будинків такого типу. Кількість квартир в таких будинках досить велика, що не робить рівень комфорту в них надвисоким. Але тим не менш, саме при збільшенні поверховості з'являється можливість застосувати принцип універсальності функціональної структури будівлі. Прикладом таких споруд є багатопверхові *багатофункціональні комплекси* з розподіленням функцій по висоті [27, 31].

Отримані класифікаційні матриці створюють підґрунтя для формування номенклатури приміщень та оптимізації функціонально-просторової організації

орендних житлових будинків [65, 73].

На сучасному етапі проблема забезпечення населення житлом залишається однією з найактуальніших для України, з огляду на руйнівні наслідки війни, втрату значної частини житлового фонду та необхідність розселення внутрішньо переміщених осіб. У цьому контексті розвиток ринку орендного житла розглядається як ефективний інструмент оперативного вирішення житлової кризи.

Водночас реалізація цієї мети потребує чіткого визначення поняття «орендне житло», а також розроблення нормативно-правової бази, що регламентуватиме його проєктування, будівництво та експлуатацію як особливого типу будівель, що поєднують риси житлової та громадської архітектури [71, 67, 70].

На підставі проведених досліджень встановлено необхідність формування принципово нового сектору житлового фонду України — орендного житла, яке доцільно класифікувати за трьома основними типами [42, 35, 43]:

Прибуткове (комерційне) — орієнтоване на ринкову оренду з метою отримання прибутку;

Неприбуткове (доступне) — призначене для громадян із середнім рівнем доходу, з помірною вартістю оренди;

Дотаційне (соціальне) — спрямоване на забезпечення житлом соціально вразливих верств населення за участю державної підтримки.

Така класифікація орендного житла є досить поширеною в сучасній містобудівній практиці та законодавстві різних країн. Кожен із цих типів має свою специфіку в плануванні, фінансуванні та експлуатації.

Прибуткове (комерційне) орендне житло.

Основна мета створення прибуткового (комерційного) житла: отримання прибутку. Фінансується за рахунок приватних інвесторів, девелоперів, банків.

Користувачі: середній і високий клас, молоді професіонали, мігранти.

Місце розташування: центральні райони, якісна інфраструктура, вищий рівень комфорту, можливість гнучких умов оренди [36, 37, 38].

Найбільш розповсюджений у таких країнах, як США, Велика Британія, Канада — домінує приватний ринок, де забудовники створюють житлові комплекси

під оренду (Build-to-Rent). Німеччина – 48% населення орендує житло, часто у професійних власників (компанії, фонди).

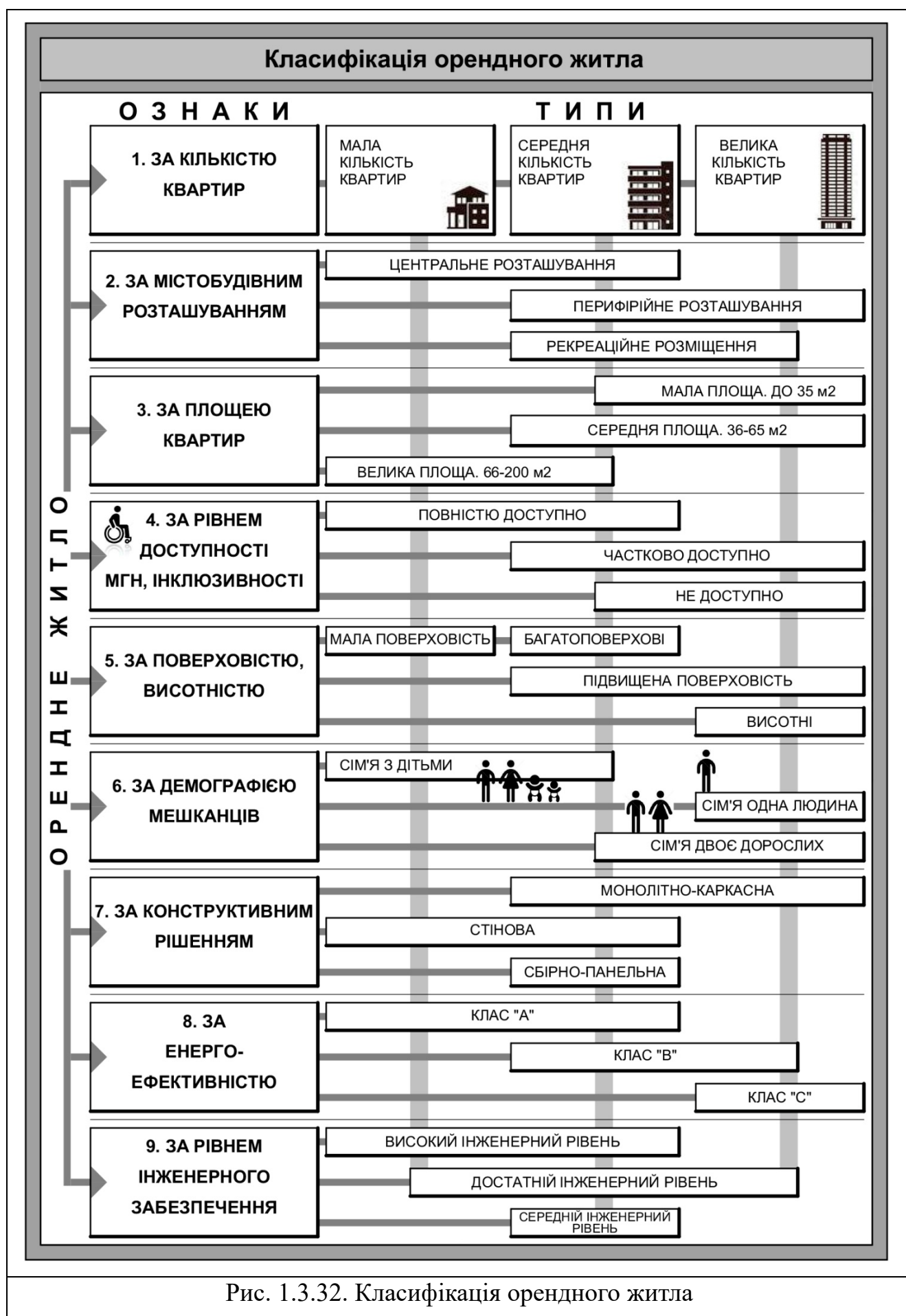
Неприбуткове (доступне) орендне житло.

Основна мета створення неприбуткового орендного житла: забезпечення житлом громадян із середнім доходом, які не можуть дозволити собі ринкову оренду, але не підпадають під соціальну допомогу. Фінансується за рахунок змішаних джерел: (державних субсидій, муніципальних програм, приватних інвесторів за пільговими умовами). Користувачі: молоді сім'ї, працівники бюджетної сфери, особи, що працюють у критично важливих секторах (медики, вчителі, військові), внутрішньо переміщені особи в Україні. Найбільш розповсюджений у таких країнах, як Франція – модель HLM (Habitation à Loyer Modéré): житло будується за підтримки держави, а оренда нижча за ринкову. Австрія – муніципалітети фінансують житлові кооперативи, які надають доступне житло. Швеція – муніципальні житлові компанії забезпечують контрольовану оренду. Особливості функціонування даного типу: контрольована орендна плата, обмежений термін оренди, певні вимоги до доходу орендаря.

Дотаційне (соціальне) орендне житло.

Основна мета створення дотаційного (соціального) орендного житла: забезпечення житлом найменш захищених верств населення (малозабезпечені, люди з інвалідністю, пенсіонери, безробітні, внутрішньо переміщені особи).

Фінансується за рахунок державного та місцевого бюджетів, міжнародних грантів, благодійних фондів. Користувачі: особи з низьким доходом, соціально вразливі категорії. Особливі характеристики: найнижча орендна плата або безкоштовне надання житла, можливість тривалого проживання, жорсткі критерії відбору орендарів. Найбільш розповсюджений у таких країнах, Нідерланди – понад 30% житла керується житловими корпораціями, що отримують державну підтримку. Велика Британія – council housing (житло муніципалітетів) та housing associations. Фінляндія – модель «Житло перш за все» для бездомних (Housing First).



Матриця розширених взаємозв'язків класифікаційних ознак орендного житла (початок)																						
ГРУПИ ОЗНАК	ГРУПИ ОЗНАК		1. АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНІ ОЗНАКИ																			
	ОЗНАКИ	КРИТЕРІЇ КЛАСИФІКАЦІЙНИХ ОЗНАК	1.2. ЗА ТИПОМ БУДІВНИЦТВА		1.2. ЗА КІЛЬКІСТЮ КВАРТИР		1.4. ЗА МІСТОБУД РОЗТАШУВАННЯМ		1.4. ЗА ПЛОЩОЮ КВАРТИР		1.5. ЗА РІВНЕМ ДОСТУПНОСТІ МТН		1.6. ЗА ПОВЕРХОВІСТЮ, ВИСОТІСТЮ									
			1.1.1. КАПІТАЛЬНИЙ РЕМОНТ	1.1.2. РЕКОНСТРУКЦІЯ	1.1.3. НОВЕ БУДІВНИЦТВО	1.2.1. МАЛА КІЛЬКІСТЬ КВАРТИР	1.2.2. СЕРЕДНЯ КІЛЬКІСТЬ КВАРТИР	1.2.3. ВЕЛИКА КІЛЬКІСТЬ КВАРТИР	1.3.1. ПЕРИФІРІЙНЕ РОЗТАШУВАННЯ	1.3.2. ЦЕНТРАЛЬНЕ РОЗТАШУВАННЯ	1.3.3. РЕКРЕАЦІЙНЕ РОЗМІЩЕННЯ	1.4.1. МАЛА ПЛОЩА. ДО 35 м2	1.4.2. СЕРЕДНЯ ПЛОЩА. 36-65 м2	1.4.3. ВЕЛИКА ПЛОЩА. 66-200 м2	1.5.1. ПОВНІСТЮ ДОСТУПНО ДЛЯ МТН	1.5.1. ЧАСТКОВО ДОСТУПНО ДЛЯ МТН	1.5.1. НЕ ДОСТУПНО ДЛЯ МТН	1.6.1. МАЛОЇ ПОВЕРХОВІСТІ	1.6.2. БАГАТОПОВЕРХОВІ	1.6.3. ПІДВИЩЕНА ПОВЕРХОВІСТЬ	1.6.4. ВИСОТНІ	
УМОВНІ ПОЗНАЧКИ:																						
1. АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНІ ОЗНАКИ	1.1.1. КАПІТАЛЬНИЙ РЕМОНТ																					
	1.1.2. РЕКОНСТРУКЦІЯ																					
	1.1.3. НОВЕ БУДІВНИЦТВО																					
	1.2.1. МАЛА КІЛЬКІСТЬ КВАРТИР																					
	1.2.2. СЕРЕДНЯ КІЛЬКІСТЬ КВАРТИР																					
	1.2.3. ВЕЛИКА КІЛЬКІСТЬ КВАРТИР																					
	1.3.1. ПЕРИФІРІЙНЕ РОЗТАШУВАННЯ																					
	1.3.2. ЦЕНТРАЛЬНЕ РОЗТАШУВАННЯ																					
	1.3.3. РЕКРЕАЦІЙНЕ РОЗМІЩЕННЯ																					
	1.4.1. МАЛА ПЛОЩА. ДО 35 м2																					
	1.4.2. СЕРЕДНЯ ПЛОЩА. 36-65 м2																					
	1.4.3. ВЕЛИКА ПЛОЩА. 66-200 м2																					
	1.5.1. ПОВНІСТЮ ДОСТУПНО																					
	1.5.1. ЧАСТКОВО ДОСТУПНО																					
	1.5.1. НЕ ДОСТУПНО																					
	1.6.1. МАЛОЇ ПОВЕРХОВІСТІ																					
1.6.2. БАГАТОПОВЕРХОВІ																						
1.6.3. ПІДВИЩЕНА ПОВЕРХОВІСТЬ																						
1.6.4. ВИСОТНІ																						
2. СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНІ ОЗНАКИ	2.1.1. "ЕКОНОМ"																					
	2.1.2. "СТАНДАРТ"																					
	2.1.3. "ПРЕМІУМ"																					
	2.2.1. СЕРЕДНЯ ВАРТІСТЬ																					
	2.2.1. ВЕЛИКА ВАРТІСТЬ																					
	2.3.1. ПОВНЕ ОБСЛУГОВУВАННЯ																					
	2.3.2. ЧАСТКОВЕ ОБСЛУГОВУВАННЯ																					
	2.3.3. БЕЗ ОБСЛУГОВУВАННЯ																					
	2.4.1. СІМ'Я ОДНА ЛЮДИНА																					
2.4.2. СІМ'Я ДВОЄ ДОРОСЛИХ																						
2.4.3. СІМ'Я З ДІТЬМИ																						
3. ІНЖЕНЕРНО-ТЕХНІЧНІ ОЗНАКИ	3.1.1. МОНОЛІТНО-КАРКАСНА																					
	3.1.2. СТИНОВА																					
	3.1.3. СБІРНО-ПАНЕЛЬНА																					
	3.2.1. КЛАС "А"																					
	3.2.2. КЛАС "В"																					
	3.2.3. КЛАС "С"																					
3. ІНЖЕНЕРНО-ТЕХНІЧНІ ОЗНАКИ	3.3.1. ВИСОКИЙ ІНЖЕНЕРНИЙ РІВЕНЬ																					
	3.3.2. СЕРЕДНІЙ ІНЖЕНЕРНИЙ РІВЕНЬ																					
	3.3.3. ДОСТАТНІЙ ІНЖЕНЕРНИЙ РІВЕНЬ																					
4. НОРМАТИВНО-ПРАВОВІ ОЗНАКИ	4.1.1. ПРИВАТНА																					
	4.1.2. ДЕРЖАВНА																					
	4.1.3. КОЛЕКТИВНА																					
	4.2.1. ПОВНА УНІВЕРСАЛЬНІСТЬ																					
	4.2.2. ЧАСТКОВА УНІВЕРСАЛЬНІСТЬ																					
4.2.3. МОНО-УНІВЕРСАЛЬНІСТЬ																						

Рис. 1.3.33. Матриця класифікаційних ознак взаємозв'язків орендного житла

Рис. 1.3.33. Матриця класифікаційних ознак взаємозв'язків орендного житла

Матриця розширених взаємозв'язків класифікаційних ознак орендного житла
(продовження)

ГРУПИ ОЗНАКИ		2. СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНІ ОЗНАКИ			3. ІНЖЕНЕРНО-ТЕХНІЧНІ ОЗНАКИ			4. НОРМАТИВНО-ПРАВОВІ ОЗНАКИ		
ОЗНАКИ		ЗА КОМФОРТІСТІЮ	ЗА ВАРТІСТІЮ	ЗА РІВНЕМ ОБСЛУГОВУВАННЯ	ЗА ДЕМОГРАФІЮ МЕЖКАНЦІВ	ЗА КОНСТРУКТИВНІ РІШЕННЯ	3.2. ЗА ЕНЕРГО-ЕФЕКТИВНІСТІЮ	3.3. ЗА РІВНЕМ ІНЖЕНЕРНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ	4.1. ЗА ФОРМОЮ ВЛАСНОСТІ	4.2. ЗА УНІВЕРСАЛЬНОСТІЮ
ГРУПИ ОЗНАКИ	ОЗНАКИ	КРИТЕРІЇ КЛАСИФІКАЦІЙНИХ ОЗНАК								
		УМОВНІ ПОЗНАЧКИ:								
		○ НЕ БАЖАНИЙ ЗВ'ЯЗОК								
		● МОЖЛИВИЙ ЗВ'ЯЗОК								
		● НЕОБХІДНИЙ ЗВ'ЯЗОК								
2. СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНІ ОЗНАКИ	2.1.1. "ЕКОНОМ"									
	2.1.2. "СТАНДАРТ"									
	2.1.3. "ПРЕМІУМ"									
	2.2.1. СЕРЕДНЯ ВАРТІСТЬ									
	2.2.1. ВЕЛИКА ВАРТІСТЬ									
	2.3.1. ПОВНЕ ОБСЛУГОВУВАННЯ									
	2.3.2. ЧАСТКОВЕ ОБСЛУГОВУВАННЯ									
	2.3.3. БЕЗ ОБСЛУГОВУВАННЯ									
	2.4.1. СІМ'Я ОДНА ЛЮДИНА									
	2.4.2. СІМ'Я ДВОЄ ДОРΟΣЛИХ ЛЮДЕЙ									
	2.4.3. СІМ'Я З ДІТЬМИ									
	3.1.1. МОНОЛІТНО-КАРКАСНА									
3. ІНЖЕНЕРНО-ТЕХНІЧНІ ОЗНАКИ	3.1.2. СТИНОВА									
	3.1.3. СБІРНО-ПАНЕЛЬНА									
	3.2.1. КЛАС "А"									
	3.2.2. КЛАС "В"									
	3.2.3. КЛАС "С"									
	3.3.1. ВИСОКИЙ РІВЕНЬ									
	3.3.2. СЕРЕДНІЙ РІВЕНЬ									
	3.3.3. ДОСТАТНІЙ РІВЕНЬ									
	4.1.1. ПРИВАТНА									
4. НОРМАТИВНО-ПРАВОВІ ОЗНАКИ	4.1.2. ДЕРЖАВНА									
	4.1.3. КОЛЕКТИВНА									
	4.2.1. ПОВНА УНІВЕРСАЛЬНОСТІСТЬ									
	4.2.2. ЧАСТКОВА УНІВЕРСАЛЬНОСТІСТЬ									
	4.2.3. МОНО-УНІВЕРСАЛЬНОСТІСТЬ									

Рис. 1.3.34. Матриця класифікаційних ознак взаємозв'язків орендного житла

ВИСНОВКИ ДО 1-ГО РОЗДІЛУ

1. Соціальні напрями проєктування орендного житла в Україні повинні враховувати фактори, спрямовані на забезпечення доступного, комфортного та сталого проживання для різних груп населення.

2. Орендне житло має тривалу історію, яка еволюціонувала разом зі змінами у соціально-економічних і політичних системах різних країн.

Історія створення житла орендного типу сягає давніх часів і має різні етапи розвитку, які залежали від соціально-економічних умов, культурних традицій та державного регулювання в різних частинах світу. Розвиток орендного житла можна поділити на 7 основних етапів: 1. Стародавні цивілізації. IV-I ст. до н. е. Месопотамія, Єгипет, Греція, Стародавній Рим. Римські інсули. 2. Середньовіччя. V – XV ст. Високе середньовіччя. XI – XV ст. Заїжджі двори. 3. Індустріальна революція XVIII – XIX ст. Індустріалізація в Європі та Америці. Прибуткові будинки. 4. Реформи початку XX ст. Житлові реформи в Європі, Німеччині, Великобританії, США. Апартаменти в США. 5. Післявоєнний період. Соціальне житло орендного типу. 6. Кінець XX – поч. XXI ст. Орендне житло – велика частина житлового ринку. 7. Сучасні тенденції орендного житла: а). Зарубіжжя. Доступне житло через програми субсидування; б). Розвиток орендного житла після зміни політичного режиму.

3. З аналізу наукової літератури та нормативно-правових документів з'ясовано, що будівлі, у складі яких передбачені приміщення для тимчасового проживання або апартаменти, відповідно до архітектурно-типологічних ознак і функціонального призначення, слід відносити до категорії громадських нежитлових споруд. Це пояснюється тим, що зазначені об'єкти не виконують функцій постійного житла, а їх експлуатаційна модель відповідає принципам тимчасового розміщення населення.

4. Проєктування будівель орендного типу доцільно розглядати як включення нового типологічного елемента до структури житлової забудови.

У цьому контексті постає необхідність уточнення та адаптації чинних нормативних вимог, що визначають особливості проєктування орендного житла

порівняно зі звичайними житловими будинками [35, 43].

З метою створення повноцінної нормативної основи слід визначити низку параметрів, що формують архітектурно-планувальні відмінності орендного житла, зокрема: *регламентований час інсоляції* для квартир орендного типу; *граничні показники щільності забудови*, що забезпечують баланс між економічною ефективністю та комфортом проживання; *можливості інтеграції громадських приміщень* і сервісних зон у складі орендних житлових будинків для забезпечення побутових і соціальних потреб мешканців.

Визначення цих параметрів дозволить сформувати окремий нормативно-типологічний підхід до проектування орендного житла, що відповідатиме сучасним принципам соціально орієнтованого й сталого розвитку міського середовища.

5. Вивчення вітчизняного та зарубіжного досвіду проектування будівництва такого типу тимчасового житла, як орендне житло дозволило розробити *загальну класифікацію*. Виявлено, що висотні орендні будинки мають зазвичай велику кількість квартир, про що свідчить економічне обґрунтування будівництва будинків такого типу. Кількість квартир в таких будинках досить велика, що не робить рівень комфорту в них надвисоким. Але тим не менш, саме при збільшені поверховості з'являється можливість застосувати *принцип універсальності функціональної структури* будівлі. Прикладом таких споруд є багатоповерхові багатофункціональні комплекси з розподіленням функцій по висоті [64].

6. Визначена *класифікація орендного житла* та *матриці взаємозв'язків класифікаційних ознак орендного житла* сприятимуть визначенню номенклатури приміщень і функціональної організації орендних будинків.

7. Розроблено *матрицю взаємозв'язків класифікаційних ознак*, яка виявляє необхідні, бажані та не бажані зв'язки між основними критеріями цих ознак. Тип орендного будинку з середньою кількістю квартир в будинку є найбільш прийнятним, виходячи з того, що саме в ньому можна забезпечити високий рівень комфортності житлової орендної чарунки. Такі квартири при цьому можуть бути

за площею середніми (36-65 м²) та переважно мати центральне або рекреаційне розміщення за містобудівним розташуванням. За рівнем доступності, інклюзивності передбачається переважно повна або часткова доступність. Виходячи з демографії мешканців, такі квартири призначені переважно для молодих сімей з дітьми або сімейних пар без дітей. ***Соціально-економічні класифікаційні ознаки***, які поділяються за комфортністю, вартістю, за рівнем обслуговування та за демографією мешканців є найбільш визначними для аналізу типології житла, формування житлової політики та оцінки доступності житлових умов у різних соціальних групах населення.

РОЗДІЛ 2. МЕТОДИЧНІ ОСОБЛИВОСТІ ДОСЛІДЖЕННЯ ФУНКЦІОНАЛЬНОЇ ТИПОЛОГІЧНОЇ СТРУКТУРИ ОРЕНДНОГО ЖИТЛА

2.1. Методи дослідження

До основних методів дослідження формування орендного житла належать: натурні обстеження; комплексний аналіз факторів впливу; графоаналітичний аналіз вихідних даних; географічний аналіз розташування об'єкта; структурно-функціональне та просторове моделювання [146, 148, 150]; пошукове проєктування; вивчення наукової літератури; експериментальний і порівняльний методи; економічний аналіз, що базується на оцінці доцільності напрямів будівництва та ефективності прийнятих рішень з точки зору експлуатаційної перспективи; а також естетично-образна оцінка архітектурних рішень (рис. 2.1.1).

Для вирішення поставлених у дослідженні завдань використано метод експериментального проєктування, який передбачає пошук інноваційних архітектурно-планувальних рішень на основі особистого професійного досвіду та інтуїції автора.

Застосування цього методу є особливо важливим у поєднанні з методикою оцінювання техніко-економічних показників, що дозволяє узгоджувати архітектурні рішення з критеріями економічної доцільності та експлуатаційної ефективності.

У межах дослідження розглянуто систему факторів, які впливають на формування орендного житла, визначено структуру функціональних зв'язків, склад і параметри приміщень, а також основи нормування.

Визначено рівні комфортності житла (мінімальні та максимальні параметри) і проаналізовано соціально-економічну ефективність орендного житла в Україні.

Запропонований новий методичний підхід до проведення передпроектних досліджень при проєктуванні орендного житла базується на комплексному аналізі факторів впливу оточення: *соціально-економічних, містобудівних, природно-*

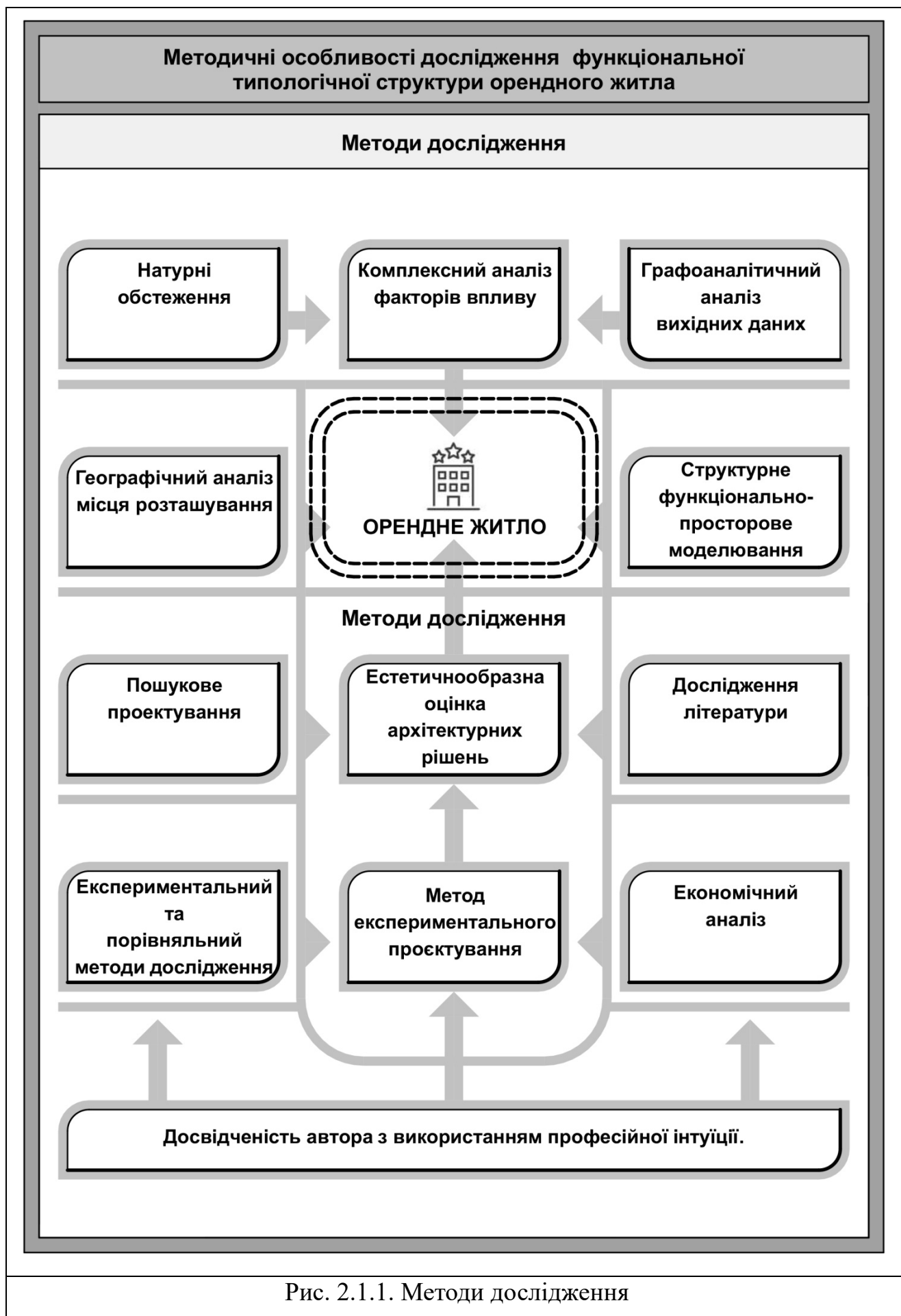
кліматичних, геологічних та інженерно-технічних, у поєднанні з оцінкою функціональної, об'ємно-просторової, конструктивної та художньо-естетичної структури об'єкта реконструкції (рис. 2.1.2).

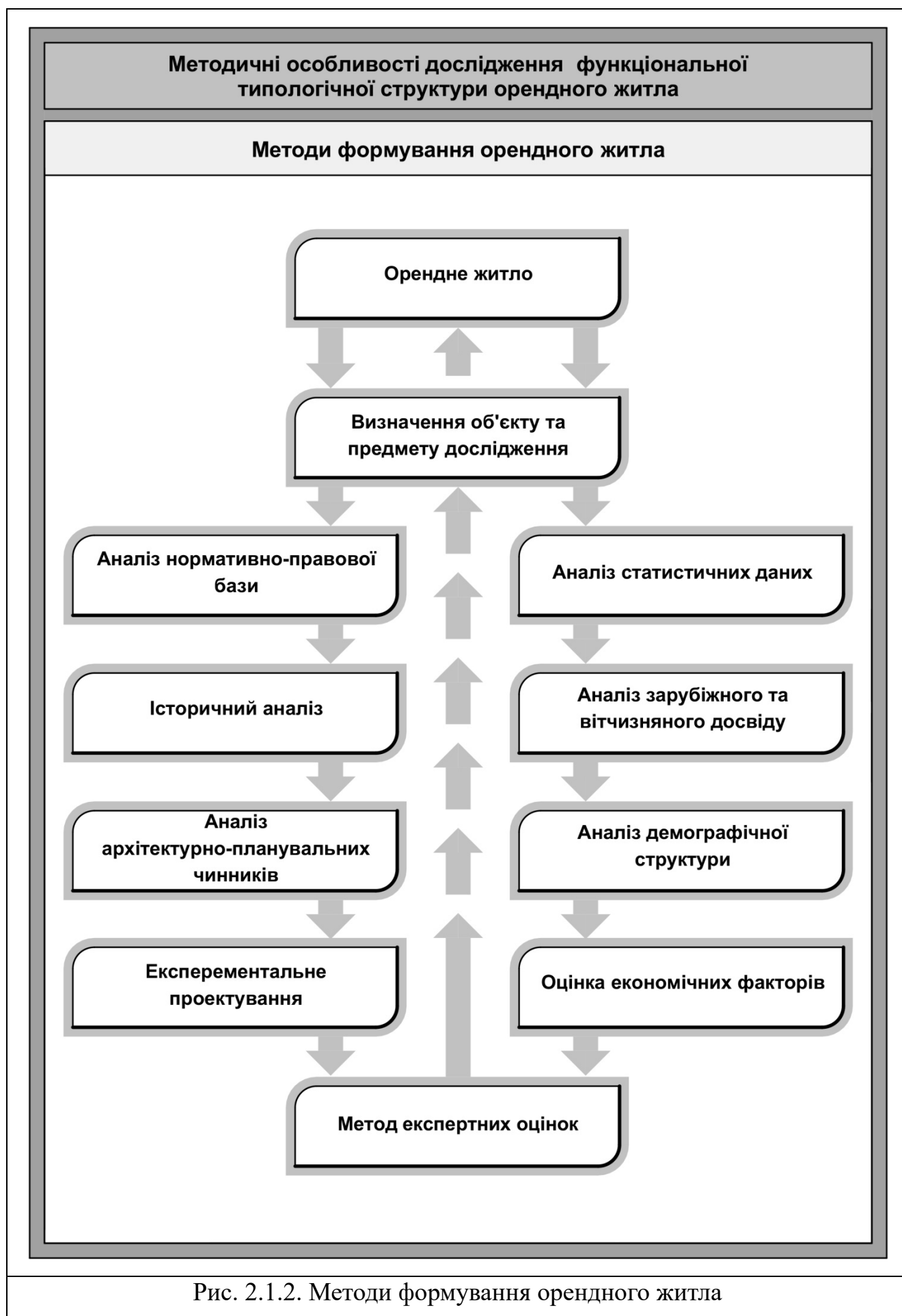
У межах цього підходу враховуються також особливості композиційної організації та візуального сприйняття архітектурного середовища.

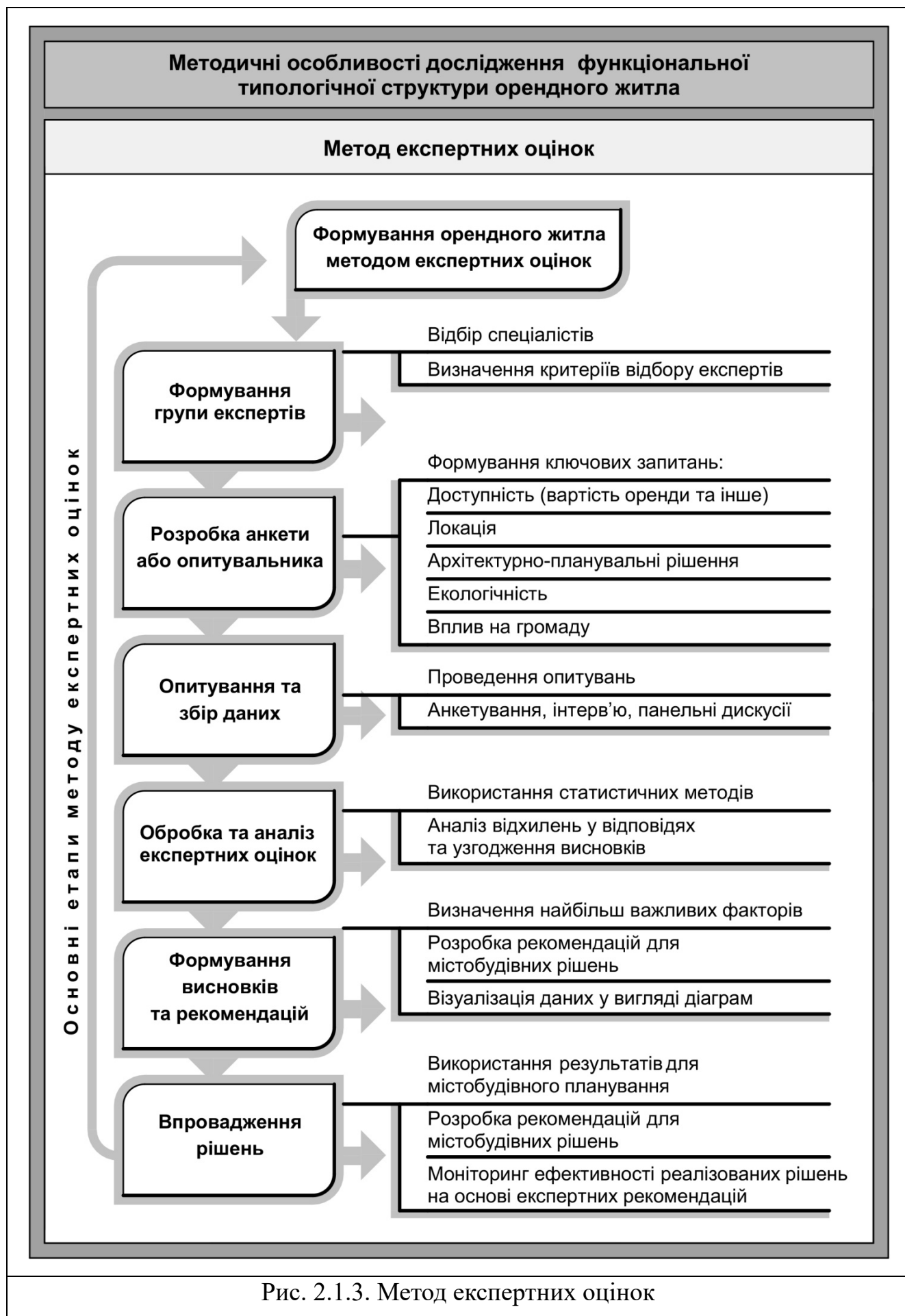
Методика дослідження формування житла орендного типу передбачає такі етапи:

- виявлення об'єкта дослідження, його опис та визначення предмета аналізу;
- детальне опрацювання нормативно-правової бази України, з уточненням поняття «орендне житло» і параметрів нормування площ квартир;
- аналіз офіційних статистичних даних для визначення сучасного стану проблеми;
- дослідження історичних передумов формування і еволюції орендного житла в Україні;
- вивчення зарубіжного досвіду у сфері розвитку орендного житлового фонду, аналіз механізмів державної підтримки, кредитування та стимулювання інвесторів і забудовників;
- виявлення та систематизація чинників, що впливають на архітектурно-планувальну структуру квартир орендного типу;
- аналіз демографічної структури споживачів орендного житла та виявлення залежностей між соціальними характеристиками домогосподарств і вимогами до планувальної організації житла;
- експериментальне проектування житлових будинків та багатофункціональних комплексів орендного типу;
- оцінювання економічних факторів, що визначають формування орендного фонду, з проведенням консультацій із представниками ріелтерських і девелоперських компаній щодо попиту та механізмів ціноутворення на ринку житла.

Таким чином, комплексне поєднання теоретичних, аналітичних та







експериментальних методів дозволило обґрунтувати архітектурно-планувальні принципи формування орендного житла та створити наукову основу для розроблення рекомендацій щодо його нормативного регулювання і впровадження в практику проєктування в Україні.

Метод експертних оцінок є важливим інструментом дослідження, що дає змогу отримати комплексне та глибоке розуміння стану ринку орендного житла, а також оцінити соціально-економічні умови його розвитку.

Застосування цього методу дозволяє виявити ключові проблеми, тенденції та потенційні можливості вдосконалення функціонування житлового сектору.

До експертної роботи залучаються фахівці у галузях нерухомості, економіки, права та соціології, які надають професійні оцінки щодо:

- поточного стану ринку орендного житла;
- перспектив його розвитку в контексті соціально-економічних змін;
- основних проблем і бар'єрів, що стримують формування ефективного орендного сектору.

Отримані результати експертного аналізу стали підґрунтям для формування висновків і рекомендацій, спрямованих на удосконалення нормативно-правової бази та розроблення ефективних моделей розвитку орендного житла в Україні (рис. 2.1.3).

2.2. Фактори, які впливають на формування орендного житла

Формування ринку орендного житла залежить від комплексу взаємопов'язаних чинників, які умовно можна поділити на політичні, соціально-економічні, містобудівні та природно-кліматичні.

Кожна з цих груп факторів проявляється по-різному залежно від специфіки регіону, рівня економічного розвитку та демографічної ситуації, що зумовлює різну динаміку ринку оренди житла в окремих містах і країнах [59, 76].

Історичні передумови. Початок формування українського ринку житла пов'язують із 1992 роком, коли Верховна Рада України ухвалила перші законодавчі акти щодо приватизації та функціонування житлового фонду.

Відтоді розвиток цього ринку триває понад три десятиліття, супроводжуючись структурними змінами, економічними коливаннями та зміною форм власності [24, 53, 55].

На сучасному етапі виділяється низка чинників, що впливають на формування орендного житла: політичні, соціально-економічні, містобудівні, природно-кліматичні, санітарно-гігієнічні та демографічні (рис. 2.2.1).

Політичні чинники. Політична стабільність держави, характер її економічної моделі (ринкова, соціально-ринкова чи неринкова), а також земельна, житлова, бюджетна та грошово-кредитна політика визначають загальні умови функціонування ринку житла.

Важливу роль відіграє активність місцевих органів влади, їхня участь у регулюванні забудови, формуванні комунальної інфраструктури та розподілі житлових ресурсів.

Політика держави прямо впливає на стан нормативно-правової бази, розвиток земельного, містобудівного та житлового законодавства, а також інфраструктури ринку [88].

Соціально-економічні чинники. До соціально-економічних чинників належать:

- загальні макроекономічні показники (динаміка ВВП, рівень інфляції, стабільність валютного курсу);
- умови воєнного стану та рівень економічної безпеки;
- ступінь розвитку приватного сектору й рівень приватизації;
- державне та місцеве фінансування житлових програм;
- наявність системи іпотечного та пільгового кредитування;
- співвідношення попиту і пропозиції, рівень цін на житло, обсяги нового будівництва.

Розвиток системи довгострокового житлового кредитування та державного субсидування орендних програм є ключовими механізмами підвищення платоспроможного попиту населення і вирішення соціальної проблеми забезпечення житлом [88].

Демографічні чинники. На національному рівні до демографічних факторів

належать:

- *система розселення;*
- *чисельність і структура трудових ресурсів;*
- *рівень зайнятості;*
- *етнокультурні особливості та житлові уподобання населення.*
- *На локальному рівні враховуються:*
- *забезпеченість житлом;*
- *інтенсивність міграційних потоків;*
- *рівень урбанізації;*
- *демографічна структура домогосподарств;*
- *рівень доходів і соціальної диференціації [93].*

Ці фактори визначають попит, якість і типологічну структуру житлового фонду, а також територіальну диференціацію житла.

Містобудівні чинники. До містобудівних чинників відносять:

- *ступінь розвитку соціальної, транспортної та інженерної інфраструктури;*
- *характер функціонального зонування території;*
- *типологічну різноманітність житлового фонду;*
- *щільність і поверховість забудови;*
- *стан існуючої житлової інфраструктури.*

На державному рівні ці чинники пов'язані з пріоритетами системи розселення та територіальними стратегіями розвитку населених пунктів.

Санітарно-гігієнічні та екологічні чинники. Ця група включає:

- *рівень екологічного забруднення повітря, води й ґрунту;*
- *стан зелених зон;*
- *рівень акустичного та електромагнітного забруднення;*
- *санітарно-захисні зони промислових територій.*

Такі чинники впливають не лише на комфорт проживання, але й на ціноутворення та інвестиційну привабливість територій.

Природно-кліматичні чинники. До природно-кліматичних чинників належать:

- *температурно-вологісний режим і сезонні коливання;*
- *вітровий режим (зокрема роза вітрів);*
- *інсоляційні умови;*
- *рельєф місцевості;*
- *рівень сонячної радіації та освітленості.*

Ці показники безпосередньо впливають на комфортність житла, енергоефективність будівель і вибір прийомів забудови.

Наприклад, у південних регіонах важливим є захист від перегріву, а в гірських — адаптація поверховості й об'ємно-планувальних рішень до ухилу місцевості.

Візуально-просторові чинники. Не менш важливими є умови зорового сприйняття архітектури: *силует будівлі, пропорції фасадів, колір, фактура поверхонь.*

Ці параметри формують естетичну виразність архітектурного середовища та забезпечують його гармонійне включення в контекст міського простору.

Таким чином, формування ринку орендного житла є багатофакторним процесом, у якому переплітаються економічні, соціальні, містобудівні, природні та культурні чинники.

Комплексне врахування цих факторів дозволяє створювати ефективні моделі розвитку орендного житла, адаптовані до умов конкретного регіону та потреб населення.

Визначення рівня комфортності орендного житла базується на ряді мінімальних і максимальних параметрів, які відрізняються за фізичними, соціальними, економічними та екологічними аспектами. В дослідженні наведено основні показники для кожного рівня [86].

На сьогоднішній день в умовах нестабільності, надскладної демографічної ситуації, військових дій в Україні, саме соціально-економічні фактори відіграють ключову роль у формуванні ринку орендного житла. Вони впливають на попит, пропозицію, доступність та якість житла, а також на регулювання цього сектора державою. Так такий найбільший вплив має рівень доходів населення [107, 114].

Рівень доходів населення є одним з головних чинників, який визначає здатність людей орендувати житло [142]. Чим вищі доходи, тим більше людей можуть собі дозволити як оренду, так і купівлю житла. У випадку низьких доходів, оренда житла стає основним варіантом для багатьох домогосподарств. Зростання доходів збільшує попит на більш комфортне та дороговартісне орендне житло, а зниження доходів призводить до зростання попиту на доступне житло або державні програми підтримки орендарів. Доступність житла, - при підвищенні ціни на *купівлю* житла, якщо вартість квартир стає занадто високою для більшості населення, оренда стає більш привабливим варіантом. Високі відсоткові ставки на іпотеку, великі початкові внески або економічна нестабільність роблять оренду більш доступною, ніж придбання житла. При цьому недоступність іпотечних кредитів збільшує попит на оренду, оскільки люди не можуть дозволити собі купити житло. В той час як, зростання цін на нерухомість призводить до збільшення попиту на оренду, особливо серед молоді та сімей з середнім рівнем доходів.

Соціально-економічна ситуація відображається на рівні урбанізації в країні.

Процеси урбанізації також впливають на ринок оренди. У великих містах з високою концентрацією населення і робочих місць попит на орендне житло значно вищий, ніж у сільських регіонах.

Концентрація робочих місць у містах призводить до масової міграції у великі міста, що збільшує попит на орендне житло. Дефіцит вільних земельних ділянок в містах сприяє зростанню вартості житла, що збільшує роль оренди як доступнішого варіанту для проживання.

Державна політика та регулювання у формуванні ринку орендного житла є важливою через податкову політику, субсидії, регулювання умов оренди та захист прав орендарів і орендодавців. В Україні ринок оренди наразі частково тіньовий, що вимагає посилення регуляторних норм [126, 28, 52, 54, 55, 56].

Так субсидії та програми підтримки зменшують фінансове навантаження на малозабезпечених громадян і сприяють збільшенню доступності орендного житла. Прийняття зрозумілих правил організації оренди житла в Україні сприятиме



Рис. 2.2.1. Фактори, що впливають на формування орендного житла

створює на підвищення стабільності на будівельному ринку і зменшить кількість конфліктів між орендарями та орендодавцями [87].

Важливі також в цьому сенсі податкові стимули для інвесторів, які можуть сприяти збільшенню пропозиції орендного житла. Таким чином ринок житла отримає економічний поштовх для лібералізації в межах, які зможуть утримати ведення такого бізнесу в рамках вимог законодавства, суспільної користі з покращенням містобудівної та демографічної ситуації.

2.3. Функціональний зв'язок, склад, параметри приміщень орендного житла

Функціональне зонування житлових приміщень передбачає чітке планувальне розмежування груп кімнат, що виконують однорідні функції. Такий підхід забезпечує найкоротші комунікаційні зв'язки між зонами та максимально незалежне їх функціонування.

Зонування завжди визначається соціально-демографічним складом родини та її щоденним ритмом. Традиційно житловий простір поділяють на дві основні частини: денного та нічного перебування (або загальносімейного й індивідуального користування). Такий поділ дає змогу забезпечити необхідну взаємодію та одночасно ізоляцію процесів життєдіяльності, зокрема активного та пасивного відпочинку [34, 30, 86, 92, 85].

Зона денного перебування (загальносімейного призначення) охоплює: передпокій, загальну житлову кімнату, кухню, санвузол і комору (за потреби — вітальню, їдальню, робочий кабінет).

Зона нічного перебування (індивідуального користування) включає: спальні, ванну кімнату, гардеробну та коридор.

У квартирах, розміщених в одному рівні, застосовують горизонтальне зонування: біля входу розташовують денну частину, а в глибині квартири — нічну.

У двоповерхових квартирах організовують вертикальне зонування: на першому рівні розміщують загальносімейні приміщення (передпокій, вітальню,

кухню), на другому — спальні та санітарно-гігієнічний блок.

До основних критеріїв якості планувального рішення квартир, у тому числі орендного типу, належать:

*чіткий поділ приміщень за функціональним призначенням;
логічне угруповання та зручні зв'язки між кімнатами;
раціональне розташування санітарно-кухонного блоку;
дотримання принципу функціонального зонування.*

Поряд з функціональним зонуванням у проєктуванні житла застосовують також варіантні, вільні та гнучкі планувальні схеми.

Варіантне планування передбачає розроблення кількох можливих рішень у межах однакових габаритів. Такий підхід є характерним для масового доступного та комерційного житла, а також квартир орендного типу.

Вільне планування використовує не окремі приміщення, а функціональні зони як структурні елементи організації простору. Вони можуть вільно розташовуватися у межах житлового об'єму, утворюючи великий багатофункціональний зал. Цей тип характерний переважно для дорогих квартир і вілл, де вільно формують загальносімейну частину.

Гнучке планування забезпечує можливість як роздільної експлуатації кімнат, так і їх об'єднання у єдиний простір. Його сутність полягає у змінності використання приміщень протягом доби відповідно до потреб мешканців. Передумовами для цього є застосування трансформованих перегородок та мобільних меблів.

Найпоширенішим є двочастковий поділ квартири — на денну та нічну зони. Усі різновиди планувальних рішень можна звести до трьох основних варіантів, якщо в основу покласти ступінь відокремлення функцій дня і ночі та рівень ізоляції індивідуальних і загальносімейних приміщень. Існують декілька варіантів *функціональної організації житлової чарунки орендного будинку*.

I варіант: індивідуальна зона знаходиться в глибині квартири - спальні кімнати не пов'язані безпосередньо з приміщеннями денного перебування сім'ї. Передбачається чіткий розподіл квартири на дві частини: денну (передпокій,

загальна кімната, кухня) і нічну (спальні і санвузол). Роль просторового бар'єру між зонами виконує коридор-шлюз. Основний прийом згрупування приміщень - чарункова схема.

II варіант: індивідуальна зона розташована по одну сторону від входу - не всі спальні ізолювані від приміщень денного перебування. Вхід до однієї зі спалень (батьківську) роблять із загальної кімнати, другий вхід зв'язується з санвузлом. Анфілада приміщень створює додатковий комфорт, підвищує художню виразність інтер'єру загально-родинної частини квартири. В інші спальні веде коридор.

III варіант: прохід в індивідуальну зону здійснюється через загально-родинну - спальні кімнати не ізолювані від приміщень денного перебування. Вхід в них організовують із загальної кімнати, яка є прохідною. Дане рішення характерно для економно-бюджетних планувань квартир, його доцільно застосовувати в тому випадку, якщо в загальній кімнаті відсутнє спальне місце.

У зв'язку з цим всі приміщення квартири розподіляються на відкриті і закриті. Відкриті приміщення - вітальня, спальня, передпокій. Функції цих приміщень можуть змінюватися залежно від складу сім'ї, від часу доби, тощо. Закриті приміщення (кухня, санвузол) мають стійкі функції і технологічне обладнання. *Тричасткове зонування квартири* — поділ житлового простору на три зони відповідно до однорідності побутових процесів — зазвичай застосовується у великих квартирах або в односімейних будинках. У такій структурі виокремлюють три функціональні частини: загальносімейну, індивідуальну та господарсько-побутову.

До перших двох зон належать відповідно загальна житлова кімната і спальні. *Господарсько-побутова зона* охоплює кухню, комори, санвузли, робочі кімнати та інші допоміжні приміщення. Її, як правило, розміщують у центральній частині квартири, де вона виконує роль своєрідної межі між *загальносімейною та індивідуальною частинами*. Вхід до квартири також організовують у центральній зоні, забезпечуючи зручний доступ до всіх функціональних блоків.

Передпокій є своєрідною візитною карткою квартири. До його традиційних

функцій (зона переходу від зовнішнього середовища до житлового простору, місце для зберігання верхнього одягу, взуття та побутових речей) нині додається нова функція простір короткотривалих ділових або соціальних контактів.

У випадку коли архітектурно-планувальна структура не дозволяє організувати таку зону безпосередньо в передпокої, доцільно передбачити її поблизу у холі, вхідній частині спільної кімнати або в кабінеті.

Кухня, незважаючи на обмежені розміри, посідає центральне місце у житловому просторі квартири. Основним завданням при її організації є раціональне розміщення технологічного обладнання з урахуванням зручності користування, ергономіки та логіки побутових процесів.

У сучасних квартирах орендного типу кухня часто поєднується з вітальною або зоною їдальні, утворюючи єдиний багатофункціональний простір.

Вітальня виконує функції центру спілкування, відпочинку та дозвілля сім'ї і гостей. З огляду на її репрезентативний характер, доцільно розміщувати вітальню ближче до входу поруч із передпокоем і кухнею.

Як головне ядро квартири, вітальня формує загальне уявлення про архітектурну якість житла, тому до її просторової організації, оздоблення та освітлення висувуються особливі вимоги.

Спальні та дитячі кімнати належать до інтимної (тихої) зони квартири і розташовуються переважно у її глибині. Таке розмежування функціональних зон забезпечує акустичний комфорт, приватність і сприяє психологічному відпочинку мешканців. Підхід, який дозволяє змінювати функціональність простору з мінімальними зусиллями та забезпечує більшу свободу та комфорт для користувачів - *гнучке планування квартири*, яке набуває особливої популярності в умовах змінних потреб сучасного суспільства, коли мешканці можуть потребувати змін у просторі для різних життєвих сценаріїв.

Характеристики та переваги гнучкого планування квартири:

Модульність простору. Модульне планування передбачає використання знімних або мобільних перегородок, які дозволяють швидко і легко змінювати конфігурацію кімнат. Наприклад, відкритий простір вітальні можна розділити на

зону для роботи або спальні за допомогою розсувних дверей чи легких стін.

Створення окремих функціональних зон (для роботи, відпочинку, їжі) у межах одного приміщення, яке за потреби можна швидко змінити.

Універсальні простори. Гнучке планування дозволяє створювати універсальні простори, які можуть виконувати кілька функцій. Наприклад, кухня може бути об'єднана з вітальною або їдальною, а спальня може бути інтегрована з робочим кабінетом. Такі універсальні простори можна легко адаптувати до змін у стилі життя мешканців. Для прикладу:

- **Кухня-вітальня:** комбіноване приміщення, яке може використовуватися для приготування їжі, сімейних обідів і відпочинку.

- **Робочий простір** у спальні: Зони для роботи або навчання, які інтегруються в житлові кімнати без необхідності виділяти окреме приміщення.

Гнучкість планування сучасних житлових чарунок передбачає застосування **адаптивних технологій**. Сучасні технології дозволяють створювати “розумні” квартири, де за допомогою технологій можна змінювати освітлення, налаштовувати температуру, контролювати обладнання або розміщення меблів. Такі технології підвищують функціональність простору і роблять його більш гнучким. Прикладами такого застосування є:

- **Розумне освітлення:** Можливість змінювати освітлення кімнат залежно від часу доби або потреб користувача;

- **Мобільні платформи:** Системи, які дозволяють змінювати конфігурацію меблів або обладнання за допомогою пультів управління або додатків;

Простота перепланування – основний чинник при гнучкому плануванні квартир передбачає, що роботи можуть бути здійснені з мінімальними витратами часу та матеріальних ресурсів. Використання розбірних або легких конструкцій дозволяє швидко адаптувати простір до нових вимог:

- **Знімні стіни:** Легкі стіни або перегородки, які можна швидко демонтувати або перемістити для зміни планування;

- **Мінімальні витрати на ремонт:** Створення планування, яке дозволяє змінювати простір без необхідності здійснювати капітальний ремонт. *Гнучке*

(вільне) планування є сучасним трендом, що відповідає вимогам сьогодення, мобільності та універсальністю простору. Воно притаманне для планування невеликих і середніх квартир, де важливий кожен м², але застосовується і для більших житлових чарунків при створенні багатофункціональних зон [36, 38, 41].

2.4. Визначення рівня комфортності житла (мінімальні та максимальні параметри)

В дослідженні виділені три основні категорії (класи) орендного житла, які розподілені за комфортністю: *1. «Економ», 2. «Стандарт», 3. «Преміум».*

Розподілення за цими категоріями орендного житла залежить від факторів двох груп: *зовнішніх (містобудівних та внутрішньо-будинкових)* та *факторів якості житлової чарунки (квартири)* [86, 85, 99, 100]. Так до *зовнішніх факторів* належить: тип будинку (поверховість, архітектурні рішення, ліфти, рівень інженерного забезпечення), місце розташування, громадська інфраструктура, забезпеченість громадським транспортом, наявність та розвиненість прибудинкової території, наявність рекреаційних зон, якість місць загального користування в будинку, соціальне середовище в будинку (відповідність демографічній структурі мешканців до архітектурно-планувальних рішень).

До *факторів якості житлової чарунки (квартири)* віднесені: площа квартир, кількість житлових кімнат в квартирі, висота приміщень, наявність достатньої кількості санвузлів, інклюзивність та доступність планувальних елементів квартири для МГН, наявність літніх приміщень житлової чарунки, якість опорядження та розвиненість внутрішнього меблювання квартири з урахуванням рівня інженерного, сантехнічного та побутового обладнання.

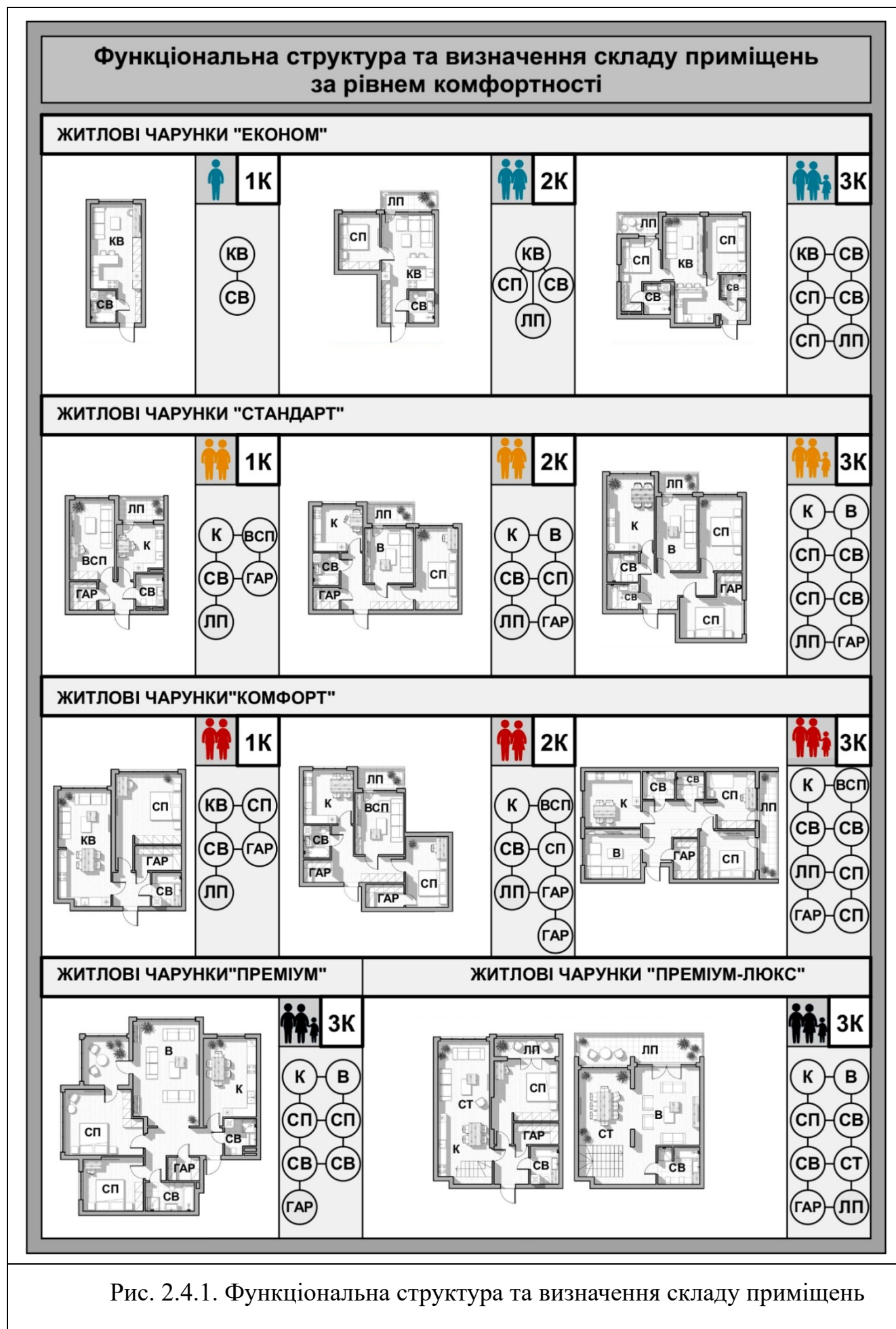


Рис. 2.4.1. Функціональна структура та визначення складу приміщень

Так, для прикладу, площі орендних квартир можуть знаходитись в таких межах, в залежності до віднесення до різних рівнів комфортності: **«Економ»**, - однокімнатна квартира – 24 м², 2-кімнатна квартира – 40 м², 3-кімнатна квартира – 52 м²; **«Стандарт»**, - 1-кімнатна квартира – 32-38 м², 2-кімнатна квартира – 52-56 м², 3-кімнатна квартира – 60-68 м²; **«Преміум»**, - 1-кімнатна квартира – 50 м², 2-кімнатна квартира – 75-80 м², 3-кімнатна квартира – 100 м² та більше 100 м²; Крім того досвід будівництва показує, що і площі кварт і кількість житлових кімнат в орендній житловій чарунці може виходити за ці межі, в залежності від економічної обґрунтованості та інвестиційних бізнес-планів комерційних проєктів. (Рис. 2.4.1).

Така чітка визначеність площ квартир є досить умовною. Риночна кон'юнктура та соціально-політичні умови вносять зміни в таку класифікацію з плином часу. Але дане дослідження виявляє закономірності та взаємозв'язки між конкретними вимогами до житлових чарунок, фактори впливу на архітектурно-планувальну організацію орендного житла в цілому. Такий аналіз надає проєктувальнику та замовнику інструмент при відборі тих чи інших варіантів проєктних та девелоперських рішень на різних стадіях розвитку проєктів, - від інвестиційних бізнес-планів до конкретних рішень щодо того чи іншого об'ємно-просторового рішення об'єкту будівництва. Досвід будівництва орендного житла в розвинутих капіталістичних країнах світу з високим рівнем свобод та прав людини в суспільстві показує, разом з тим, необхідність в нормативному регулюванні питань забудови орендними будинками. Адже рівна якість житла по всій країні – запорука можливості існуванню вільному ринку праці. Що простежується на прикладі внутрішньої міграції населення в США, яке відбувається вільно та щорічно, з заселенням житла орендного типу.

Вагомою характеристикою якості житла, не залежно від загальної площі квартири, є наявність окремої спальні для подружжя та окремих кімнат для всіх членів родини. В умовах жорсткого дефіциту площі, сім'ї готові жертвувати: прямим природнім освітленням кухні, вітальною (її може замінити кухня-їдальня-вітальня площею 16-20 м²) передпокоєм, літнім приміщенням (замість

нього – французький балкон), радикальним зменшенням площ спалень і ширини коридорів (до 0,9 м), відмовою від розділення санвузла.

В кожному конкретному випадку архітектор повинен вирішувати задачу по знаходженню певного балансу між складовими квартири та її компактного розпланування, що неможливо виконати в повній мірі в межах чинної нормативної бази, яка регламентує мінімальні площі квартир.

Проведене дослідження засвідчило необхідність формування принципово нового сектору житлового фонду України *орендного житла*, який повинен включати три основні типи:

- *прибуткове (комерційне)* — орієнтоване на отримання доходу від оренди житла середнього та високого класу; [42].
- *неприбуткове (доступне)* — призначене для громадян із середнім рівнем доходу; [42].
- *дотаційне (соціальне)* — для соціально вразливих категорій населення, що потребують державної підтримки. [42].

Житлові одиниці орендного фонду можуть інтегруватися у структуру житлової забудови, орієнтованої на продаж, або формуватися у вигляді окремих орендних будинків з урахуванням їх функціонально-планувальних та експлуатаційних особливостей.

Такі об'єкти здатні стати дієвою альтернативою вирішення житлової проблеми в Україні та задовольняти попит сімей із різними рівнями матеріального забезпечення.

Економічний ефект від розвитку орендного житла полягає у:

- забезпеченні стабільних додаткових надходжень до місцевих бюджетів;
- прискоренні реалізації державних і муніципальних програм доступного житла;
- зменшенні транспортних навантажень за рахунок проживання громадян ближче до місць роботи;
- підвищенні трудової мобільності населення та розвитку загальнодержавного ринку праці;

- залученні приватних інвестицій у житлове будівництво з перспективою отримання стабільних прибутків.

Орендне житло має потенціал стати каталізатором підвищення якості житлового середовища, оскільки створює конкуренцію житлу на продаж і стимулює девелоперів до підвищення стандартів архітектурного, конструктивного та експлуатаційного рівня своїх об'єктів.

Нині найбільший попит спостерігається на малометражні одно- та двокімнатні квартири, а також на колективні житлові одиниці орендного типу, що підтверджується сучасною практикою ринку [128, 143].

Проведені дослідження виявили ряд важливих чинників, які трансформують уявлення про реальні вимоги потенційного споживача до квартир доступного і соціального житла, до їх параметрів, номенклатури приміщень, планування, про потреби в тих чи інших типах житлових одиниць [155, 156, 158].

З урахуванням приведених аргументів, а також того, що сучасні технології дозволяють зробити невеликі за площею квартири комфортними, зроблено висновок про те, що потреби соціального і доступного житла, а також потреби комерційного житла економ-класу можуть бути задоволені єдиною універсальною номенклатурою квартир:

- *соціальне житло, яке є орендним*, та по суті нічим не відрізняється від доступного неприбуткового орендного житла;

- 90% потенційних споживачів доступного житла бажають придбати квартиру загальною площею меншою від тих площ, які були запропоновані КМ України, а 1/4 сімей віддає перевагу квартирі із загальною площею соціального житла;

- в секторі економ-класу існує попит на *малометражні квартири*, відтак є сенс виставляти частину збудованих квартир соціального житла на продаж, а також дозволити викупляти квартири соціального житла їх власниками по ринковій ціні, як пропозиція.

Доведено, що потреби соціального і доступного житла, а також потреби комерційного житла економ-класу можуть бути задоволені єдиною універсальною номенклатурою квартир, де одна і та ж квартира може використовуватись як

соціальне житло, як доступне, або як комерційне житло економ-класу.

Така номенклатура має включати: 4 категорії квартир різної загальної площі в діапазоні від розрахункової площі квартири доступного житла до площі заселення соціального житла (останні два типи – малометражні квартири);

Міні-квартири загальною площею 14-16 м² для осіб, що потребують тимчасового житла терміном від кількох місяців до кількох років; Хоча такі показники наразі виходять за межі мінімально-можливої площі квартир, згідно існуючої нормативної документації. Що дійсно є справедливою вимогою з точки зору дотримання санітарно-епідеміологічних вимог до житла. Такі показники квартир можуть бути застосовані для деяких окремих видів житла тимчасового розміщення [32, 36, 78].

В роботі визначені 5 типів житлових чарунок орендного типу, які можна умовно віднести до розширеної номенклатури груп по комфортності та демографічному складу для заселення: *«економ»*, *«стандарт»*, *«комфорт»*, *«преміум»*, *«преміум-люкс»*, (рис. 2.4.1, 2.4.2);

Крім того, серед малометражних житлових чарунок виділяються *житлові капсули* – мінімальні приміщення для ночівлі, без природнього освітлення, в яких всі мікрокліматичні параметри забезпечуються виключно технологічним обладнанням. Вибір типу житлового будинку визначається містобудівними умовами його розміщення, а також вимогами енергозбереження. Набір типів квартир в секційних, коридорних і галерейних житлових будинках, що будуються в конкретних регіонах, визначається з урахуванням демографічних умов, а також ресурсозабезпеченості житлового будівництва [127, 144, 147, 149].

Аналіз сучасного стану ринку житла в Україні та чинників, що справляють істотний вплив на його розвиток, дає змогу виокремити основні групи факторів, серед яких: *політичні, соціально-економічні, демографічні, містобудівні, природно-кліматичні та санітарно-гігієнічні*.

Кожна з цих груп чинників має власну систему взаємозв'язків і ступінь впливу, що зумовлює специфіку формування житлової політики, а також характер архітектурно-планувальної організації житла.

Пропозиції з визначення характеристики комфортності орендного житла							
ТИП БУДИНКУ		"ЕКОНОМ"	"СТАНДАРТ"		"ПРЕМІУМ"		
			"СТАНДАРТ-плюс"	"КОМФОРТ"	"ПРЕМІУМ-плюс"	"ПРЕМІУМ-ЛЮКС"	
ЗОВНІШНІ АСПЕКТИ	ПОВЕРХОВІСТЬ	БАГАТОПОВЕРХОВІ ВИСОТНІ	СЕРЕДНЯ ПОВЕРХОВІСТЬ БАГАТОПОВЕРХОВІ		МАЛА ПОВЕРХОВІСТЬ СЕРЕДНЯ ПОВЕРХОВІСТЬ		
	ЛІФТИ	ПАСАЖИРСЬКІ	ПАСАЖИРСЬКІ	ПАСАЖИРСЬКІ СЕРВІСНІ	ПАСАЖИРСЬКІ СЕРВІСНІ		
	ІНЖЕНЕРІЯ, СЕРВІС	ДОСТАТНІЙ РІВЕНЬ	СЕРЕДНІЙ РІВЕНЬ	СЕРЕДНІЙ РІВЕНЬ	СЕРЕДНІЙ РІВЕНЬ	ВИСОКИЙ РІВЕНЬ	
	МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ	ПЕРИФІРІЙНЕ РОЗТАШУВАННЯ	ПЕРИФІРІЙНЕ ЦЕНТРАЛЬНЕ	ЦЕНТРАЛЬНЕ	ЦЕНТРАЛЬНЕ РЕКРЕАЦІЙНЕ	РЕКРЕАЦІЙНЕ	
	ІНФРАСТРУКТУРА ГРОМАДСЬКА	СТАНДАРТНА			РОЗВИНЕНА		
	ДОСТУПНІСТЬ ГРОМАДСЬКИМ ТРАНСПОРТОМ	НАЯВНІСТЬ ЗУПИНКИ "ГНТ" В ЗОНІ ПІШОХОДНОЇ ДОСТУПНОСТІ (ОБОВ'ЯЗКОВО)			НАЯВНІСТЬ ЗУПИНКИ "ГНТ" В ЗОНІ ПІШОХОДНОЇ ДОСТУПНОСТІ (МОЖЛИВО)		
	ПРИБУДИНКОВА ТЕРИТОРІЯ/ ПАРКІНГ	ВПОРЯДКОВАНІСТЬ ТЕРИТОРІЇ, ПАРКІНГ		ВПОРЯДКОВАНІСТЬ ТЕРИТОРІЇ, КОНТРОЛЬ, ПАРКІНГ	ВПОРЯДКОВАНІСТЬ ТЕРИТОРІЇ, КОНТРОЛЬ, ПАРКІНГ 1м/м на кв.		
	НАЯВНІСТЬ РЕКРЕАЦІЙНОЇ ЗОНИ	МОЖЛИВО			ОБОВ'ЯЗКОВО		
	МІСЦЯ ЗАГАЛЬНОГО КОРИСТУВАННЯ. ОПОРЯДЖЕННЯ	ВИСОКИЙ РІВЕНЬ ДИЗАЙНУ ТА ЯКОСТІ ОПОРЯДЖЕННЯ			ВИСОКИЙ РІВЕНЬ ДИЗАЙНУ ТА ЯКОСТІ ОПОРЯДЖЕННЯ ТА УМЕБЛЮВАННЯ		
	СОЦІАЛЬНЕ СЕРЕДОВИЩЕ В БУДИНКУ	СЕРЕДНІЙ РІВЕНЬ СОЦІАЛЬНОГО СЕРЕДОВИЩА		ОДНОРІДНИЙ РІВЕНЬ СОЦІАЛЬНОГО СЕРЕДОВИЩА	ОДНОРІДНИЙ РІВЕНЬ СОЦІАЛЬНОГО СЕРЕДОВИЩА. ВИСОКИЙ РІВЕНЬ ЗАБЕЗПЕЧЕНОСТІ		
ВНУТРІШНЬО-КВАРТИРНІ АСПЕКТИ	ПЛОЩА КВАРТИР	1-Кімнатна	Від 28 м ²	Від 32 м ²	Від 38 м ²	Від 50 м ²	—
		2-Кімнатна	Від 40 м ²	Від 52 м ²	Від 56 м ²	Від 75 м ²	Від 80 м ²
		3-Кімнатна	Від 52 м ²	Від 60 м ²	Від 68 м ²	Від 100 м ²	Більше 120 м ²
	ВИСОТА СТЕЛІ	Від 2,5 м		Від 2,7 м	Від 3,0 м	Від 3,3 м	
	САНВУЗОЛ	СУМІСНИЙ / ОКРЕМИЙ САНВУЗОЛ			НАЯВНІСТЬ ДВОХ І БІЛЬШЕ САНВУЗЛІВ		
	ЛІТНІ ПРИМІЩЕННЯ	БАЛКОНИ, ЛОДЖІЇ			БАЛКОНИ, ЛОДЖІЇ ТА ТЕРАСИ		
	ОПОРЯДЖЕННЯ, УМЕБЛЮВАННЯ	ВИСОКИЙ РІВЕНЬ ДИЗАЙНУ ТА ЯКОСТІ ОПОРЯДЖЕННЯ			ВИСОКИЙ РІВЕНЬ ДИЗАЙНУ ТА ЯКОСТІ ОПОРЯДЖЕННЯ ТА УМЕБЛЮВАННЯ		

Рис. 2.4.2. Визначення рівня комфортності орендного житла

Протягом усієї історії розвитку суспільства, а відповідно й еволюції житла, спостерігається чергування етапів об'єднання та диференціації функціональних груп приміщень у його структурі.

Ці процеси зумовлені як соціально-економічними змінами та культурними традиціями, так і технічним прогресом, що впливає на організацію побуту, рівень комфорту та просторову композицію житлових одиниць.

Протягом багатьох століть житло людини мало переважно односімейний характер і поєднувало у собі функції проживання та трудової діяльності. Такий тип будинку виконував роль не лише житлового простору, але й місця ремісничої, торговельної або господарської праці, що забезпечувало єдність побутової та виробничої сфер життя.

Подальший розвиток промислового виробництва та сфери послуг, а також поява торговельних, ділових і громадських закладів: крамниць, майстерень, кав'ярень, салонів, тощо, - зумовили доцільність їх просторового поєднання з житлом.

Таке функціональне зближення призвело до раціонального блокування різнохарактерних об'єктів у межах однієї будівлі або комплексу.

Унаслідок цього процеси, що спочатку визначали відокремлення виробничої діяльності від житлового середовища, з часом трансформувалися у зворотну тенденцію інтеграції, яка стала основою для виникнення нових типів багатофункціональних будівель і житлово-громадських комплексів.

Саме такі *багатофункціональні комплекси*, до складу яких входить орендне житло, можуть задовольнити вимоги мешканців до підвищення комфортності житла, з необхідністю відповідати сучасним тенденціям мобільності населення [64, 65].

При цьому можна відстежити зв'язок між рівнем свободи в суспільстві до розвитку і розповсюдженні типу орендного житла на будівельному ринку тієї чи іншої країни.

Комфортність житла, стає в сучасному суспільстві основним чинником для користувачів архітектури. Саме цей показник відіграє велике значення при

прийнятті рішення, щодо вибору на ринку житлового будівництва для частини населення, яке часто мігрує до різних регіонів країни з тих чи інших причин. При цьому, в тому числі, і в Україні, майже відійшли від розуміння вартості житла в прив'язці виключно до площі помешкань. Дослідження показало, що цінність житла складається з багатьох чинників, одним з яких є загальна площа, але дуже велике значення мають містобудівне розташування, можливість зміни функціонального пристосування, природничо-екологічні фактори, рівень громадської інфраструктури в житловому комплексі та інші [73, 86].

Завдяки визначенню Державою обмежень і граничних параметрів при проектуванні орендного житла та внесення змін в існуючу нормативну базу, з'являється можливість відійти від погляду на будівництво житлових будинків, виключно як до засобу наживи серед будівельних та девелоперських компаній, які приймають рішення на будівельному ринку. Такі задачі наразі може вирішити Законопроект, прийнятий а першому читанні, про «Орендне житло», яким передбачається [126]:

- врегулювання правовідносин, які виникають у процесі будівництва орендних будинків, а також під час реалізації власниками та наймачами (орендарями) своїх прав і обов'язків;
- визначення особливостей проектування та спорудження будівель орендного типу.

Проектом документа також передбачено створення економічних механізмів стимулювання інвесторів, спрямованих на залучення коштів у будівництво орендних будинків.

Зокрема, пропонується запровадження системи пільг для інвесторів на етапах зведення та подальшої експлуатації об'єктів, що має сприяти практичній реалізації положень законопроекту та розвитку ринку орендного житла в Україні.

(Рис. 2.4.3, 2.4.4). Реалізація такого регуляторного акту [126] забезпечить створення умов для формування фонду орендного житла. Передбачається, що фонд орендного житла формуватиметься:

- шляхом будівництва орендних будинків за рахунок коштів державного та

ТЕНДЕНЦІЇ ФОРМУВАННЯ ОРЕНДНОГО ЖИТЛА В УКРАЇНІ	
ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ ЗАКОНУ УКРАЇНИ "ПРО ОРЕНДНЕ ЖИТЛО"	
ОСНОВНІ ТЕЗИ	
т е р м і н и	- ДОПОМІЖНІ ПРИМІЩЕННЯ
	- НЕЖИТЛОВЕ ПРИМІЩЕННЯ ОРЕНДНОГО БУДИНКУ
	- УПРАВИТЕЛЬ ОРЕНДНОГО БУДИНКУ
	- УПРАВЛІННЯ ОРЕНДНОГО БУДИНКУ
ОСОБЛИВОСТІ БУДІВНИЦТВА ОРЕНДНИХ БУДИНКІВ	ПРОПОЗИЦІЇ В ПРОЕКТІ ЗАКОНУ "ПРО ОРЕНДНЕ ЖИТЛО"
	- ЗАКОНОДАВСТВО В СФЕРІ МІСТОБУДУВАННЯ
	- ДЕРЖАВНІ БУДІВЕЛЬНІ НОРМИ з особливостями
	- ПЛОЩА НЕЖИТЛОВИХ ПРИМЩЕНЬ - НЕ БІЛЬШЕ 20%
	- ОБЛАДНАННЯ МАЙНОМ ТА МЕБЛЮВАННЯМ
	- ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА - В ПОСТІЙНЕ КОРИСТУВАННЯ - ЗА ЗЕМЕЛЬНИМ КОДЕКСОМ
	- ЗВІЛЬНЕННЯ ВІД ПАЙОВОЇ УЧАСТІ

Рис. 2.4.3. Основні тези проекту Закону України «Про орендне житло»



Рис. 2.4.4. Основні тези проекту Закону України «Про орендне житло»

місцевих бюджетів [126],

- а також коштів приватних юридичних та фізичних осіб [126].

Формування фонду орендного житла передбачається шляхом [126]:

- нового будівництва орендних будинків та [126].

- реконструкції будівель з метою їх подальшого використання як орендних будинків [126].

2.5. Економічна ефективність проєктних рішень

Соціально-економічна ефективність впровадження нової типологічної одиниці в вигляді орендного житла визначається в декількох аспектах [34, 30, 72]:

- **Забезпечення доступності житла** для різних верств населення, зниження соціальної напруги в суспільстві;

- **Соціальна мобільність.** Орендне житло сприяє підвищенню соціальної мобільності, оскільки не прив'язує людей до одного місця проживання.

Це особливо важливо в умовах ринкової економіки, коли працівники можуть часто змінювати місце роботи, місто або навіть країну. Люди можуть легко переїжджати туди, де є робота, що підвищує їхню економічну ефективність та сприяє розвитку регіонів з високим попитом на робочу силу. Мешканці орендного житла мають більше можливостей швидко змінювати місце проживання у разі зміни сімейного складу, професійних або особистих обставин;

- **Економічний розвиток** передбачає збільшення попиту на орендне житло сприяє активізації будівельної галузі, що є важливим джерелом економічного зростання за рахунок стимулювання будівництва.

Зменшення тиску на ринок купівлі житла сприятиме розвитку ринку орендного житла зменшує тиск на ринок купівлі нерухомості, що може сприяти стабілізації цін на житло. Це допомагає уникнути «бульбашок» на ринку нерухомості та забезпечує більш збалансований ринок;

- **Соціальна стабільність.** Житло є одним з основних елементів соціальної стабільності. Нестача доступного житла або високі ціни на купівлю житла можуть

призводити до соціальної напруги. Орендне житло дозволяє вирішити проблему нестачі житлових площ і зменшити соціальну нерівність. Це проявляється в *зниженні соціальної напруги*: доступне орендне житло дозволяє забезпечити житлові потреби великої частини населення, що зменшує напругу, пов'язану з житловими проблемами;

- Підтримка молодих сімей. Для молодих сімей, які тільки починають своє самостійне життя, орендне житло є важливим варіантом, оскільки дозволяє жити окремо від батьків без необхідності великих початкових витрат на купівлю нерухомості.

Зменшення фінансового навантаження на молоді сім'ї: Молоді сім'ї можуть користуватися орендним житлом до того, як зможуть накопичити достатньо коштів для купівлі власної нерухомості. Це надасть підтримку зростання народжуваності за рахунок того, що доступне орендне житло може зменшити фінансові ризики для молодих сімей, та буде сприяти зростанню народжуваності [68, 103, 128, 143].

Орендне житло, - шлях вирішення проблеми з забезпеченням в житлі за рахунок *поліпшення житлових умов при наявності житла в незадовільному стані* загальною площею не менше ніж 300 млн м² (дані за 2014 рік). При цьому на даний час у Україні практично відсутній фонд житла соціального призначення. Однією з проблем в житловому забезпеченні є необхідність реконструкції кварталів застарілого житла. Військові дії є на даний час катастрофічним фактором, який впливає на знищення житлового фонду та міграції населення.

Соціально-економічна ефективність впровадження житла орендного типу включає безліч позитивних аспектів, від забезпечення доступності житла до стимулювання економічного розвитку та покращення соціальної стабільності. Для досягнення максимальної ефективності важливо створити сприятливі умови для розвитку ринку оренди, в тому числі з точки зору оновлення нормативної бази в будівельній сфері.

Розвиток орендного житла в Україні ґрунтується на задоволенні інтересів громадян та Держави [126, 115]. Так в інтересах громадян: вирішення житлової

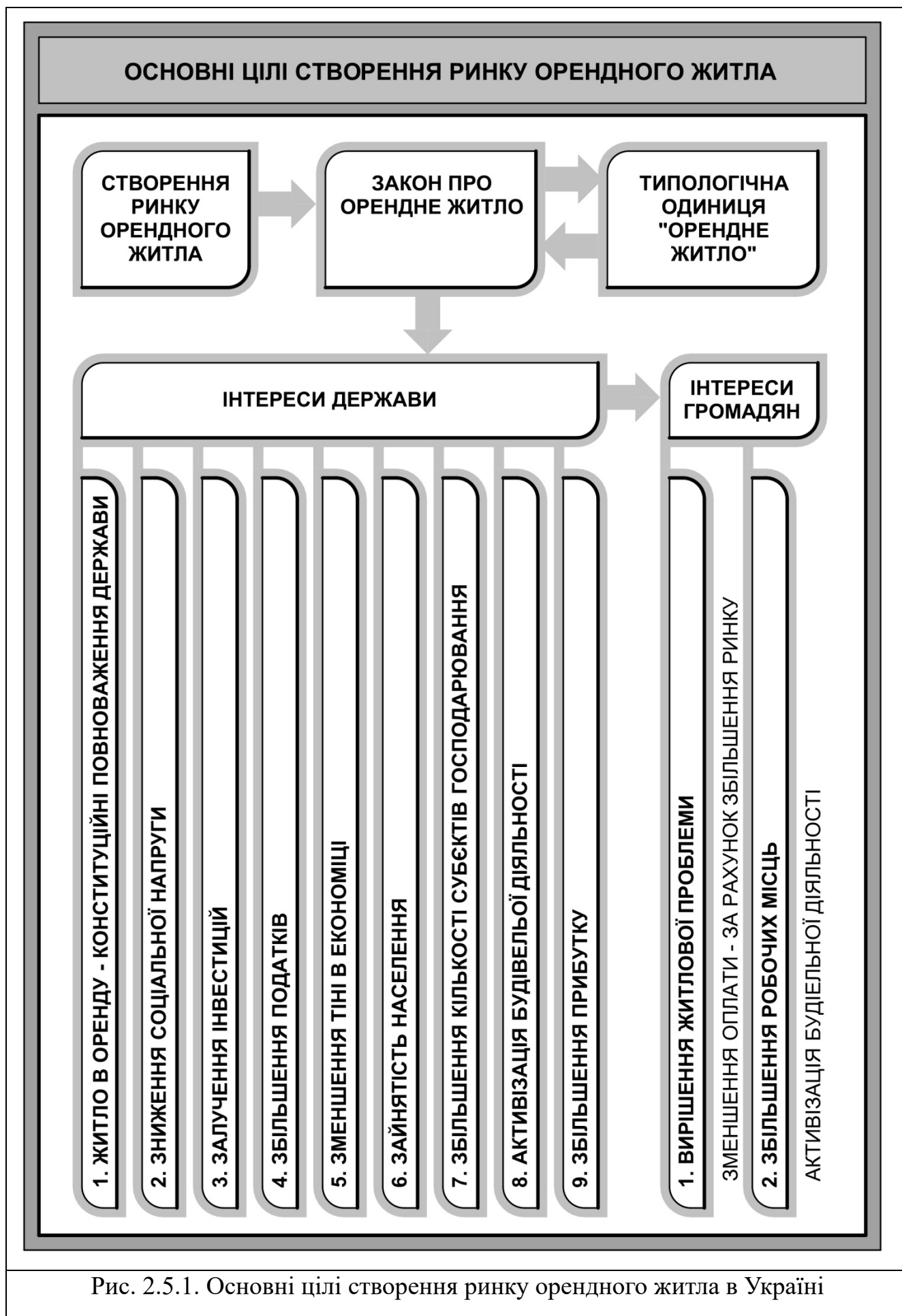


Рис. 2.5.1. Основні цілі створення ринку орендного житла в Україні

проблеми та збільшення кількості робочих місць. Інтереси Держави є в виконанні конституційних повноважень, зниження соціальної напруги, залучення інвестицій, отримання додаткових податкових відрахувань, зменшення тіньової частки в економіці, підвищення рівня зайнятості населення, збільшення кількості суб'єктів господарювання, активізація будівельної діяльності, збільшення прибутку. (Рис. 2.5.1.).

ВИСНОВКИ ДО 2-ГО РОЗДІЛУ

1. Для розв'язання завдань, пов'язаних із визначенням методичних засад архітектурно-планувальної організації орендного житла в Україні, застосовано комплекс взаємодоповнюючих методів наукового дослідження, серед яких:

- натурні обстеження об'єктів існуючої житлової забудови;
- комплексний аналіз факторів впливу, що формують архітектурно-планувальні рішення;
- графоаналітичний аналіз вихідних даних, необхідних для проєктування;
- географічний аналіз розташування об'єктів у міській структурі;
- структурно-функціональне та просторове моделювання;
- пошукове проєктування як експериментальний інструмент апробації архітектурних ідей;
- порівняльний та експериментальний методи дослідження;
- економічний аналіз за критеріями доцільності вибору напрямів будівництва й ефективності прийнятих рішень у контексті подальшої експлуатації;
- естетично-образна оцінка архітектурних рішень, спрямована на виявлення гармонійного поєднання функціональної доцільності та художньої виразності.

2. *Визначено що, експериментальне проєктування та проведення експертних оцінок є вирішальним методом для рішень проблем організації та формування орендного житла. Адже перед застосуванням великого світового досвіду в цій сфері необхідно враховувати місцеві умови будівництва в Україні. [80, 100, 104].*

Досить велике значення при визначенні конкретних архітектурних, містобудівних рішень та параметрів орендного житла виділено для *методу на основі авторської творчої інтуїції*. Така методика може бути використана при достатньому творчому досвіді в сфері житлового будівництва.

3. Дослідженням визначено фактори, які впливають на *формування орендного житла*. Серед них: *політичні, соціально-економічні, містобудівні, природно-кліматичні, санітарно-гігієнічні, демографічні фактор*.

4. У дослідженні встановлено *функціональну структуру* житлового

простору з чітким планувальним розмежуванням груп приміщень, що виконують однорідні функції. Таке зонування забезпечує оптимальні, найкоротші зв'язки між зонами та дозволяє їм функціонувати незалежно одна від одної.

5. Функціональне зонування приміщень залежить від соціально-демографічних характеристик сім'ї та її ритму життя. В дослідженні три основні категорії (класи) орендного житла, які розподілені за ознакою комфортності на:

1. «Економ», 2. «Стандарт», 3. «Преміум».

6. Визначено, що комфортність житла, в тому числі, орендного житла, залежить не тільки від загальної площі житлової чарунки. Такі чинники, як: *поверховість житлового будинку та його місце розташування, наявність громадської інфраструктури, впорядкованість прибудинкової території, рекреаційної зони, з опорядженням та умеблюванням місць загального користування.*

7. Виявлено що, на рівень комфорту орендного житла впливають такі внутрішньо-квартирні чинники, як: *висота стелі, кількість санвузлів та їх площа, наявність та розвиненість літніх приміщень, рівень опорядження та меблювання квартири.*

8. Соціально-економічна ефективність впровадження житла орендного типу включає декілька аспектів: *забезпечення доступності житла, стимулювання економічного розвитку, покращення соціальної стабільності.*

9. Для досягнення максимальної ефективності розвитку ринку оренди, необхідне оновлення нормативної бази житлового будівництва.

10. Визначено що, розвиток орендного житла в Україні ґрунтується на задоволенні інтересів громадян та Держави. Так інтереси громадян: *вирішення житлової проблеми та збільшення кількості робочих місць.* Інтереси Держави: *виконанні конституційних повноважень, зниження соціальної напруги, залучення інвестицій, отримання додаткових податкових відрахувань, зменшення тіньової частки в економіці, підвищення рівня зайнятості населення, збільшення кількості суб'єктів господарювання, активізація будівельної діяльності, збільшення прибутку. (Рис. 2.5.1.).*

РОЗДІЛ 3. ОБ'ЄМНО-ПРОСТОРОВІ РІШЕННЯ ОРЕНДНОГО ЖИТЛА

3.1. Містобудівна організація орендного житла

Організація орендного житла в містобудівному контексті передбачає комплексний підхід, що включає планування територій, архітектурне та соціально-економічне середовище для задоволення потреб орендарів та *ефективного використання міських територій*. Основні рішення містобудівної організації орендного житла включають зручне розташування та доступність.

Застосування *містобудівного зонування* при проектуванні орендного житла має велике значення для влаштування доступу до громадського транспорту, робочих місць, освітніх та медичних закладів. Орендне житло має бути *інтегроване у міське середовище* для забезпечення комфортних умов проживання. Інтеграція в міську інфраструктуру з наявністю громадських просторів, зелених зон та доступних соціальних послуг дає можливість максимально підвищує рівень комфортності орендного житла. Таким чином влаштування розвинутої зони *громадського обслуговування*, рівень *урбаністичного дизайну* ландшафту та благоустрою на території житлового утворення та інтеграція функцій громадського обслуговування в самому будинку є додатковим і обов'язковим елементом, який компенсує недоліки *зменшення функціональних зон* в квартирах, та підвищує рівень комфортності при користуванні всіма доступними елементами житлового середовища [98, 128, 134].

В залежності від місця розташування, орендне житло за висотністю може варіюватися від малоповерхових будинків до багатоповерхових комплексів. При цьому *змішана забудова* сприяє різноманітності житлових рішень.

Характерною ознакою при будівництві орендного житла є *компактність забудови*: Забудова має бути щільною, але одночасно достатньо відкритою для забезпечення інсоляції, вентиляції та доступу до громадських зон і територій [14, 59, 60].

Чинник *інфраструктурної забезпеченості* в містобудівних рішеннях застосовується при інтеграції до житлового середовища житла орендного типу.

При цьому орендне житло повинно мати доступ до базових об'єктів інфраструктури, таких як магазини, заклади харчування, дитячі садки та школи, щоб мінімізувати необхідність тривалих поїздок. Мережа громадських та комерційних об'єктів розміщується в зоні пішохідної доступності для максимальної інфраструктурної забезпеченості орендного житла. З точки зору комерційної привабливості та містобудівної цінності території має велике значення чинник *забезпеченості соціальною інфраструктурою*: наявність дитячих ігрових майданчиків, зон для занять спортом, парків та зон відпочинку [60].

Впровадження в містобудівних та урбаністичних рішеннях *універсального дизайну* для максимального доступу людей з обмеженими можливостями до житлового та громадського середовища з включенням житла орендного типу є необхідним враховуючи складну соціально-економічну ситуацію в суспільстві.

Енергоефективність в містобудівних рішеннях є важливою складовою для орендного житла. Такі рішення як *правильна орієнтація будівель* щодо сторін світу, *компактність забудови*, *використання озелених зон*, *використання екологічно-чистих матеріалів*, *влаштування зелених дахів* та *велосипедних доріжок* на території дозволяють досягти високого рівня енергоефективності орендного житла, що важливо як для зниження витрат орендарів, так і для покращення екологічної ситуації у населених пунктах. Так правильна орієнтація будинків щодо сторін світу дозволяє максимізувати використання природного освітлення та знизити витрати на штучне освітлення та опалення. Впровадження розумного показнику щільності забудови може зменшити втрати тепла.

Озеленення навколо будівель сприяє природному охолодженню, покращує мікроклімат та зменшує ефект теплового острова, що є важливим для енергоефективності в літній період. *Озеленені покрівлі* сприяють охолодженню будівель влітку та забезпечують додаткову теплоізоляцію взимку, що зменшує енерговитрати. *Використання матеріалів із низьким вмістом шкідливих речовин*,

які мають низький рівень теплопровідності, допомагає забезпечити не лише енергоефективність, а й екологічну безпеку житлового середовища. *Розміщення орендного житла поруч із зупинками громадського транспорту* знижує потребу в особистому автотранспорті, що також сприяє загальному зменшенню енерговитрат. В цьому ж аспекті діє *створення велосипедної інфраструктури*, що сприяє екологічній мобільності та зменшує залежність від автомобілів.

Містобудівна організація орендного житла покликана створити ***стале, комфортне і доступне житлове середовище*** для різних соціальних груп, забезпечуючи баланс між житловими потребами, економічною ефективністю та якістю життя [62, 61].

Впровадження орендного житла у сучасному містобудуванні стикається з численними ***проблемами***, які впливають на його доступність, якість та привабливість. Однією з проблем є ***невизначеність у правовому регулюванні***.

Відсутність спеціалізованих нормативів, брак законодавчої бази, яка б чітко регламентувала вимоги до орендного житла, ускладнює розвиток цього сектору. Потрібні стандарти щодо мінімальних вимог до житлових умов, умов оренди, прав та обов'язків орендарів та орендодавців. На даний час також спостерігається ***економічна недоступність*** орендного житла через високу вартість оренди. Через недостатнє будівництво орендного житла пропозиція обмежена, що призводить до високих цін. Це робить житло недоступним для багатьох категорій населення, особливо в великих містах. Наявні високі витрати на будівництво та експлуатацію, що призводить до підвищення цін на будівельні матеріали. Вимоги щодо ***енергоефективності*** збільшують загальну вартість проєкту, що, в свою чергу, підвищує вартість оренди для мешканців. На даний час в Україні існує стигматизація орендного житла. Часто серед населення побутує негативне ставлення до орендного житла, яке сприймається як житло для тимчасово проживаючих, з низькими стандартами. Це може зменшувати попит на такі проєкти та відлякувати інвесторів. Орендний тип житла багатьма сприймається негативно враховуючи ***відсутність довготривалих орендних рішень***. Часто орендне житло орієнтоване на короткострокове проживання, що знижує

стабільність та якість соціальної структури в районах з високою концентрацією орендного житла [79].

Соціальні виклики, такі як недостатня інтеграція у місцеву спільноту, через відсутність довготривалої стабільності в орендних житлових комплексах, може призводити до проблем соціальної інтеграції, коли орендарі не відчують себе частиною громади.

Існує також на даний час **проблема з безпекою**. Тобто відсутність контролю за доступом до житлових комплексів, а також нестача заходів з безпеки можуть створювати ризики для мешканців орендних будинків [102].

Ці проблеми потребують комплексного підходу, включаючи законодавчі зміни, розробку стимулюючих програм для інвесторів, впровадження інноваційних підходів до проєктування та управління орендним житлом, а також підвищення обізнаності населення про переваги орендного житла як повноцінного типу проживання. Одним з таких рішень є впровадження Закону «Про Орендне житло в Україні» [126] та напрацювання конкретних методичних засад архітектурно-планувальної організації орендного житла.

Для забудови в сучасних містобудівних умовах рекомендується використовувати всю палітру типів житлових об'ємно-планувальних структур, зокрема і *квартальний тип забудови* з обмеженням висотності заради підвищення загального рівня комфортності житла.

Але характерною рисою для об'ємно-планувальних та містобудівних рішень орендного житла згідно з вітчизняним досвідом є вибір на користь *променевого симетричного та асиметричного типу*, або *лінійно-блочних витягнутих схем* будинків та житлових комплексів. Одним з недоліків такого вибору стає занадто важка з точки зору композиційної маси містобудівна структура з підвищеним рівнем поверховості для отримання максимального економічного ефекту від швидкої продажі житлових чарунок невеликої площі, що з одного боку може вирішити питання з забезпеченням населення житлом (в тому числі і молодих сімей або внутрішньо-переміщених осіб), але в той же час, враховуючи не досконалість містобудівного законодавства в сфері будівництва орендного житла,

може мати негативні соціально-демографічні та психічно-емоціональні наслідки. Кількість мешканців даних житлових комплексів є перебільшеною з точки зору існуючих нормативних показників щільності забудови багатоквартирним житлом. Ознакою цих існуючих орендних житлових комплексів (комплекси «S1» в м. Києві), (рис. 3.1.1, 3.1.2) є **недостатня площа прибудинкової території, велика щільність забудови**, яка значно виходить за межі вимог містобудівної нормативної бази, **недостатність паркувальних місць та відсутність режиму інсоляції житлових чарунок** орендних будинків.

Однією з пропозицій щодо характеристик орендних будинків у взаємозв'язку з їх висотністю є зміна нормативного показника **щільності забудови**, який потрібно використовувати при забудові житловими будинками орендного типу.

Для більшості типів будинків орендного типу пропонується зміна містобудівної характеристики: прийняти максимальну щільність забудови до **630 осіб/га**, що є збільшенням існуючого нормативного показника в 450 осіб/га на 40 %. (Рис. 3.1.3). Так в деяких європейських країнах, таких як Нідерланди чи Німеччина, застосовуються різні моделі високої щільності забудови для житлових районів, але з великою увагою до інфраструктурних рішень та забезпечення високої якості життя мешканців. У цих країнах велика увага приділяється забезпеченню достатньої кількості зелених зон, місць для паркування та громадських просторів при щільнішій забудові. Ідея збільшити щільність забудови до 630 осіб/Га для орендного житла є потенційно ефективним рішенням для задоволення потреб у житлі, але її успішна реалізація залежить від здатності міста збалансувати це зі зростанням навантаження на інфраструктуру. Таке рішення потребує детального аналізу з урахуванням транспортної доступності, зон для відпочинку та забезпечення базової соціальної інфраструктури, щоб не допустити зниження якості життя в таких районах. Для впровадження даних змін необхідно оцінити можливість підвищення щільності в конкретних районах з урахуванням вже існуючої інфраструктури, забезпечення інвестиції в розбудову громадських просторів, шкіл, лікарень і транспортних шляхів у районах із високою щільністю при умові використання світового досвіду для впровадження найкращих практик в

Об'ємно-просторові рішення орендного житла.
Містобудівна організація орендного житла

ПРОБЛЕМИ В УСТАЛЕНІЙ МІСТОБУДІВНІЙ ПРАКТИЦІ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА

ПРАКТИКА БУДІВНИЦТВА "АПАРТ-ГОТЕЛЕЙ".
ПОСТІЙНЕ ЖИТЛО під виглядом ГРОМАДСЬКОГО БУДИНКУ



Функціональне призначення земельної ділянки – територія громадських будівель та споруд, частково територія зелених насаджень загального користування, відповідно до Детального плану території а межах Повітрофлотського проспекту, вулиць Солом'янської, Механізаторів, Кудряшова та залізничних колій, затвердженого рішенням Київської міської ради від 24.09.2015 № 46/1949 (далі ДПТ).

(відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні)

АПАРТ - ГОТЕЛЬ "S1"

За проектом
«Будівництво багатифункціонального комплексу
на вул. Ползунова у Солом'янському районі
м. Києва»

Клас наслідків (відповідальності) – СС3
Замовник будівництва – ТОВ «СТАНДАРТПРОЕКТ»
Генеральний проєктувальник – ТОВ «АРХІТЕКТУРНЕ БЮРО «VIVAS»

За результатами розгляду проєктної документації і зняття зауважень встановлено, що зазначена документація розроблена відповідно до вихідних даних на проєктування з дотриманням вимог до міцності, надійності та довговічності об'єкта будівництва, його експлуатаційної безпеки та інженерного забезпечення, у тому числі щодо доступності осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення; санітарного та епідеміологічного благополуччя населення; охорони праці; екології; пожежної безпеки; техногенної безпеки; енергозбереження і може бути затверджена в установленому порядку з такими технічними показниками:

Показники	Одиниця виміру	Кількість
Вид будівництва	Нове будівництво	
Площа ділянки	га	0.2271
Площа забудови	м²	1213
Поворотність	поверх	24
Степінь висвітленості будинку		I
Загальна кількість номерів готельного типу у будинку	номер	374
Загальна площа	м²	23 568,20
Корисна площа	м²	18 422,58
в тому числі: номерів готельного типу у будинку	м²	11 787,12

S1 — ЦЕ УЛЬТРАСУЧАСНІ КВАРТИРИ В БУДИНКУ З 5-ЗІРКОВИМ СЕРВІСОМ

- ПРОБЛЕМА:
1. Проєктування по нормах для громадського будинку.
 2. Є можливість не забезпечувати інсоляційний режим, як для житлових квартир
 3. Велика кількість мешканців в будинку
 4. Є можливість не забезпечувати достатню кількість машиномісць в паркінку
 5. Є можливість не дотримуватися нормативної щільності населення в 450 осіб/Га
 6. Нема необхідності влаштовувати відкриті споруди для відпочинку на ділянці



Рис. 3.1.1. Практика будівництва «апарт-готелей». Проблеми в усталеній практиці житлового будівництва. Апарт-отель «S1» в м. Києві.

Об'ємно-просторові рішення орендного житла. Містобудівна організація орендного житла

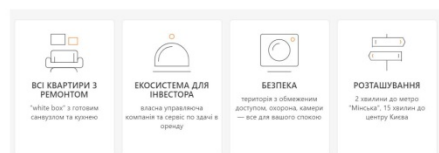
ПРОБЛЕМИ В УСТАЛЕНІЙ МІСТОБУДІВНІЙ ПРАКТИЦІ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА

ПРАКТИКА БУДІВНИЦТВА "АПАРТ-ГОТЕЛЕЙ". ПОСТІЙНЕ ЖИТЛО під виглядом ГРОМАДСЬКОГО БУДИНКУ

АПАРТ ОТЕЛЬ "S1". ОБОЛОНЬ



S1 Obolon - це:
Нове покоління прибуткових будинків від Standard One, де усі квартири з ремонтом. Розвинена внутрішня інфраструктура: коворкінг та лаунж зона для мешканців, кав'ярня, ресторан, йога-студія. Сервіс як у готелі: клінінг, безпека 24/7, консьєрж сервіс. Поруч з будинком: ТРЦ, супермаркети та все що потрібно для комфортного життя.



ПОКАЗНИКИ:

Загальна кількість квартир 462 кв., в т. ч.:

1К - 392 кв.

2К - 70 кв.

Кількість мешканців квартир 579 осіб.

Кількість машиномісць в паркінгу - 55 м/м

Поверховість - 16 пов.

Площа квартир - 15 901,5 м²

Рис. 3.1.2. Практика будівництва «апарт-готелей». Проблеми в усталеній практиці житлового будівництва. Апарт-отель «S1 – Оболонь» в м. Києві.

українські реалії.

Одним з аргументів щодо впровадження таких змін є **демографічні аспекти** при формуванні орендного житла — менша кількість сімей із дітьми та людей, які постійно проживають, справді може дозволити збільшити щільність забудови, оскільки попит на інфраструктуру (школи, дитячі садки, медичні заклади) буде меншим, ніж у звичайних житлових районах. Це можна обґрунтувати через застосування розрахунків та цифрових моделей, які враховують специфіку таких житлових зон. Для обґрунтування цього підходу можна використовувати *агентно-орієнтовані моделі, GIS-моделювання, моделі транспортного попиту та економетричні моделі* для точного прогнозування впливу на інфраструктуру та економіку району. Це дозволить оцінити реальні потреби мешканців і зберегти баланс між щільністю населення та комфортом проживання.

Модель демографічного аналізу є агентно-орієнтованою (Agent-based models). Такі моделі використовують індивідуальні характеристики мешканців для симуляції взаємодій між людьми та інфраструктурою. Це дозволяє передбачити, скільки мешканців буде потребувати дитячих садків, шкіл чи медичних закладів залежно від структури населення в орендних будинках. Агентно-орієнтовані моделі корисні для моделювання житлових зон з високою мобільністю населення, що характерно для орендного житла. Мікросимуляції в цій методики дозволяють проводити прогнози на основі статистичних даних, зокрема щодо міграції населення, демографічних змін і відсотка тимчасових мешканців у будинках. Наприклад, вони можуть допомогти в прогнозуванні потреб у парковках, загальних зонах і громадських просторах.

Моделі транспортного попиту (Travel Demand Models) дозволяють оцінити, як збільшення щільності населення вплине на транспортну інфраструктуру району. Для орендного житла, де менше постійних мешканців і більша мобільність, можна використовувати такі моделі для прогнозування попиту на громадський транспорт і необхідність додаткових парковок. Моделі паркувальних місць: З урахуванням того, що орендарі частіше використовують громадський транспорт або не мають постійного авто, можна застосовувати моделі для

Пропозиції з визначення основних характеристик орендного житла

ХАРАКТЕРИСТИКИ ОРЕНДНИХ БУДИНКІВ ЗА МІСТОБУДІВНИМИ ПОКАЗНИКАМИ ТА ВИСОТНІСТЮ

Характеристика			Умовна висота орендного будинку, м			
☒ НЕОБХІДНИЙ ЗВ'ЯЗОК			Умовна висота будинку до 9 м	Умовна висота будинку до 26,50 м	Умовна висота будинку від 26,50 м до 73,50м	Умовна висота будинку від 73,50 м до 100 м
☐ МОЖЛИВИЙ ЗВ'ЯЗОК						
☐ НЕ БАЖАНИЙ ЗВ'ЯЗОК			Мала пов-сть	Середня пов-сть	Багатоповерхові	Висотні
Об'ємно-планувальна схема			ТИП 2, 7		ТИП 1, 3(3К, 3Г), 4, 5, 6, 7	
МІСТОБУДУВАННЯ	Максимальна щільність забудови, осіб/га	До 180 людей/га	☒ 180	630 ☐	☐	☐
		До 630 людей/га	☐	☒ 450	☒ 630	☒ 630
	Забезпечення паркувальними машиномісцями	Повна 100%	☒	☐	☐	☐
		Часткова 60%	☐	☒	☒ Обов'язково	☒ Обов'язково
	Площа земельної ділянки, м2 на одну особу	До 10,50 м2/особа	☒	☐	☐	☐
		До 15,00 м2/особа	☐	☒	☒	☒
Кількість секцій		Односекційні	☒	☒	☐	☒
		Багатосекційні	☐	☐	☒	☐
Інсоляція житлових чарунок		Повна 100%	☒	☐	☐	☐
		Часткова 60%	☐	☒	☒	☒
Кількість сходових кліток в секції		Одна	СК1 ☒ СК2, С2	СК1 ☒	☐	☐
		Не менше двох	☐	☐	Н2, Н4 ☒ Н3 ☐ Обов'язково Н1	Н2, Н4 ☒ Н3 ☐ Обов'язково Н1
Функціональна універсальність		Полі - універсальність	☐	☐	☒	☒
		Моно - універсальність	☒	☒	☐	☐
Сервісне обслуговування, громадська інфраструктура		Забезпечено	☐	☐	☒ Обов'язково	☒ Обов'язково
		Не забезпечено	☒	☒	☐	☐
Сервісні ліфти		Забезпечено	☐	☐	☒ Обов'язково	☒ Обов'язково
		Не забезпечено	☒	☒	☐	☐

Рис. 3.1.3. Пропозиції з визначення основних характеристик орендного житла. Характеристика орендних будинків за містобудівними показниками та висотністю

**Пропозиції з визначення основних характеристик орендного житла
за об'ємно-планувальними схемами**

ХАРАКТЕРИСТИКИ З ОБ'ЄМНО-ПРОСТОРОВОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ ОРЕНДНИХ БУДИНКІВ

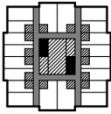
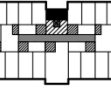
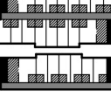
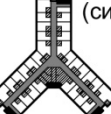
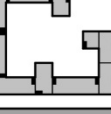
Об'ємно-планувальні схеми орендного житла	Кількість секцій		Висотність				Інсоляція житлових чарунок		Кількість сходових кліток в секції		Функціональна універсальність		Сервісне обслуговування		Сервісні ліфти	
☐ НЕОБХІДНИЙ ЗВ'ЯЗОК ☐ МОЖЛИВИЙ ЗВ'ЯЗОК ☐ НЕ БАЖАНИЙ ЗВ'ЯЗОК	Односекційні	Багатосекційні	Мала поверховість, $H \leq 9$ м	Багатоповерхові $9 \text{ м} < H \leq 26,5$ м	Висотні $H > 47$ м	Підвищена пов-сть, $26,5 \text{ м} < H < 47$ м	Повна 100%	Часткова 60%	Одна	Не менше двох	Полі - універсальність	Моно - універсальність	Забезпечено	Не забезпечено	Забезпечено	Не забезпечено
Баштова (точкова) 	☒	☐	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
Моноблочна середньо-поверх. 	☒	☒	☒	☒	☒	☐	☒	☒	☒	☐	☒	☒	☒	☒	☒	☒
Моноблочна багатоповерхова 	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☐	☒	☒	☒	☒	☒	☒
Лінійно-блочна 	☐	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☐	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
Променева (симетрія) 	☐	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☐	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
Променева (асиметрія) 	☐	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☐	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
Квартальна 	☐	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒

Рис. 3.1.4. Пропозиції з визначення основних характеристик орендного житла. Характеристика з об'ємно-просторової організації орендних будинків

розрахунку оптимальної кількості паркувальних місць. Такі моделі можуть враховувати мобільність мешканців і загальну доступність громадського транспорту.

Забезпеченість паркувальними місцями в підземних або надземних паркінгах пропонується встановити для житла орендного типу на рівні не менше ніж 60% від кількості квартир із можливістю збільшення до 100% та вище при необхідності.

Площа земельної ділянки для житлової забудови орендного типу пропонується **не більше ніж 15,00 м²/особу**, при існуючому показнику в 10,50 м²/особу (збільшення на 40%).

Вибір типу житлового будинку визначається містобудівними умовами його розміщення, а також вимогами енергозбереження. Набір типів квартир в секційних, коридорних і галерейних житлових будинках, що будуються в конкретних регіонах, визначається з урахуванням демографічних умов, а також ресурсозабезпеченості житлового будівництва. (Рис. 3.1.4).

Для досягнення прийняттого образного рішення об'ємно-просторової композиції житлової забудови важливо забезпечити взаємну підпорядкованість елементів оточення та об'єктів містобудівного простору, що формують єдину гармонійну систему. Необхідним є виявлення головних і другорядних композиційних елементів, що визначають структурну ієрархію архітектурного ансамблю.

Гармонізація композиційної взаємодії житлового середовища, як містобудівного, так і природного може здійснюватися із застосуванням трьох основних прийомів архітектурно-містобудівної побудови: *акцентного, контрастного та нюансного*. Кожен із них має власну морфологічну і функціональну специфіку.

Акцентний прийом. При акцентному рішенні орендний будинок або комплекс виступає композиційним центром ансамблю, стаючи головним елементом просторової організації забудови. Такий об'єкт може виконувати роль функціонального або візуального акценту, що підкреслюється наявністю висотної

домінанти чи виразного силуету, який вирізняє його з-поміж навколишнього середовища.

Нюансний прийом. У разі використання нюансного прийому архітектурна композиція орендного житла підпорядковується навколишньому середовищу, досягаючи зорової гармонії через подібність окремих морфологічних характеристик — силуету, висотності, пропорцій, кольору, фактури матеріалів, метричних чи ритмічних закономірностей.

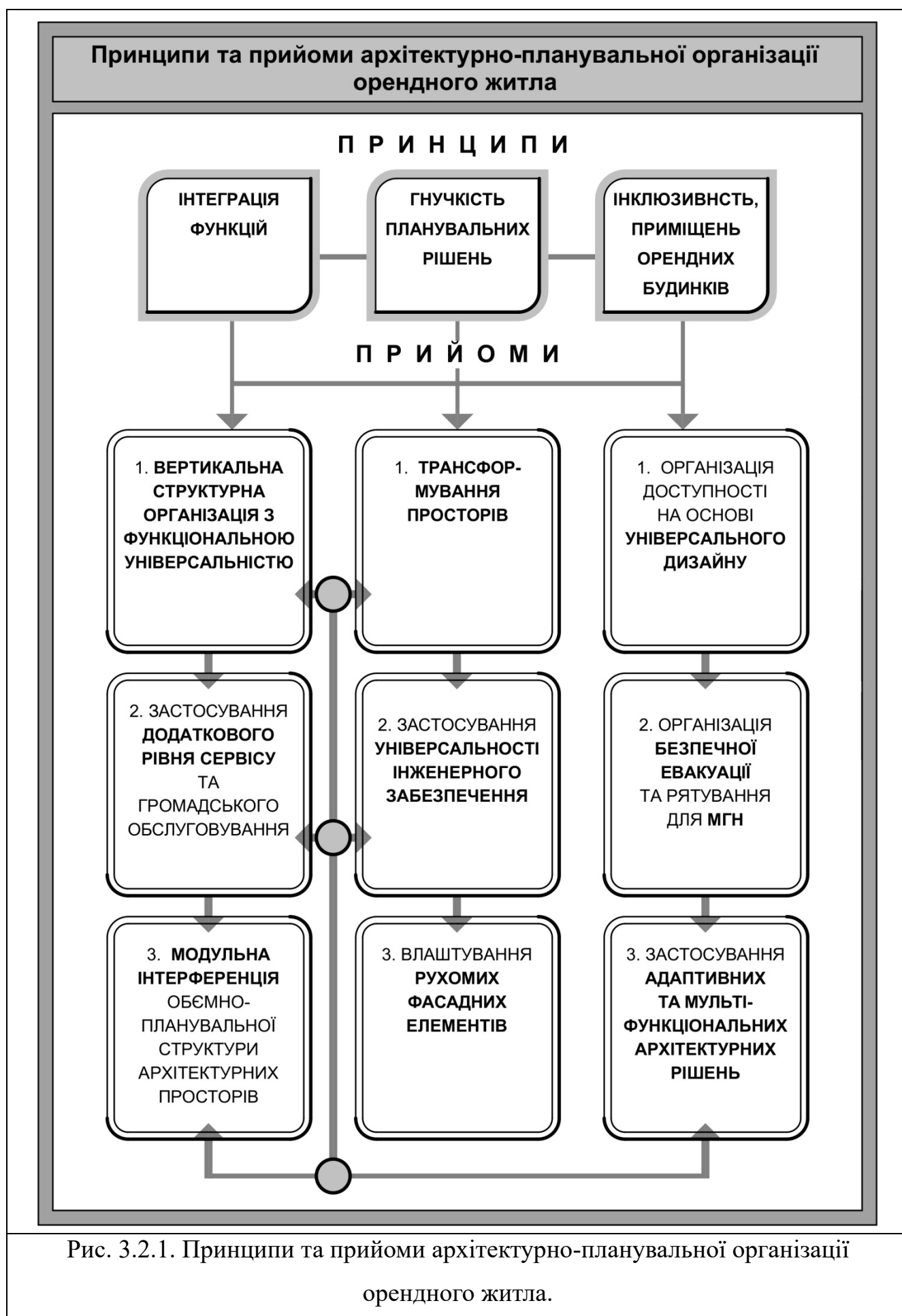
Цей підхід є найбільш доцільним при реконструкції історичного міського середовища, де важливо зберегти панівну роль містобудівного контексту та узгодити новий об'єкт із традиційною структурою забудови.

Контрастний прийом. Контрастний прийом побудови архітектурної композиції є найскладнішим із точки зору просторової організації, оскільки передбачає створення контрасту між новим об'єктом і середовищем при одночасному збереженні гармонійності.

Досягнення балансу забезпечується через поєднання контрастних і співзвучних елементів, коли протиставлення за формою, кольором чи матеріалом компенсується ритмічною або пропорційною єдністю. Так, при вертикальній контрастній композиції необхідно дотримуватись загальних пропорцій, ритму та масштабу оточення, використовуючи у завершенні будівлі елементи, співзвучні історичним домінантам середовища. Контрастність деталей допускається лише за умови збереження загальної гармонійної системи висотних і просторових характеристик забудови.

3.2. Визначення принципів та прийомів архітектурно-планувальної організації орендного житла

Для створення житлових осередків та багато-функціональних комплексів з житлом орендного типу визначені *основні принципи та прийоми архітектурно-планувальної організації орендного житла: 1. Інтеграція функцій; 2. Гнучкість планувальних рішень; 3. Інклюзивність приміщень орендних будинків.*



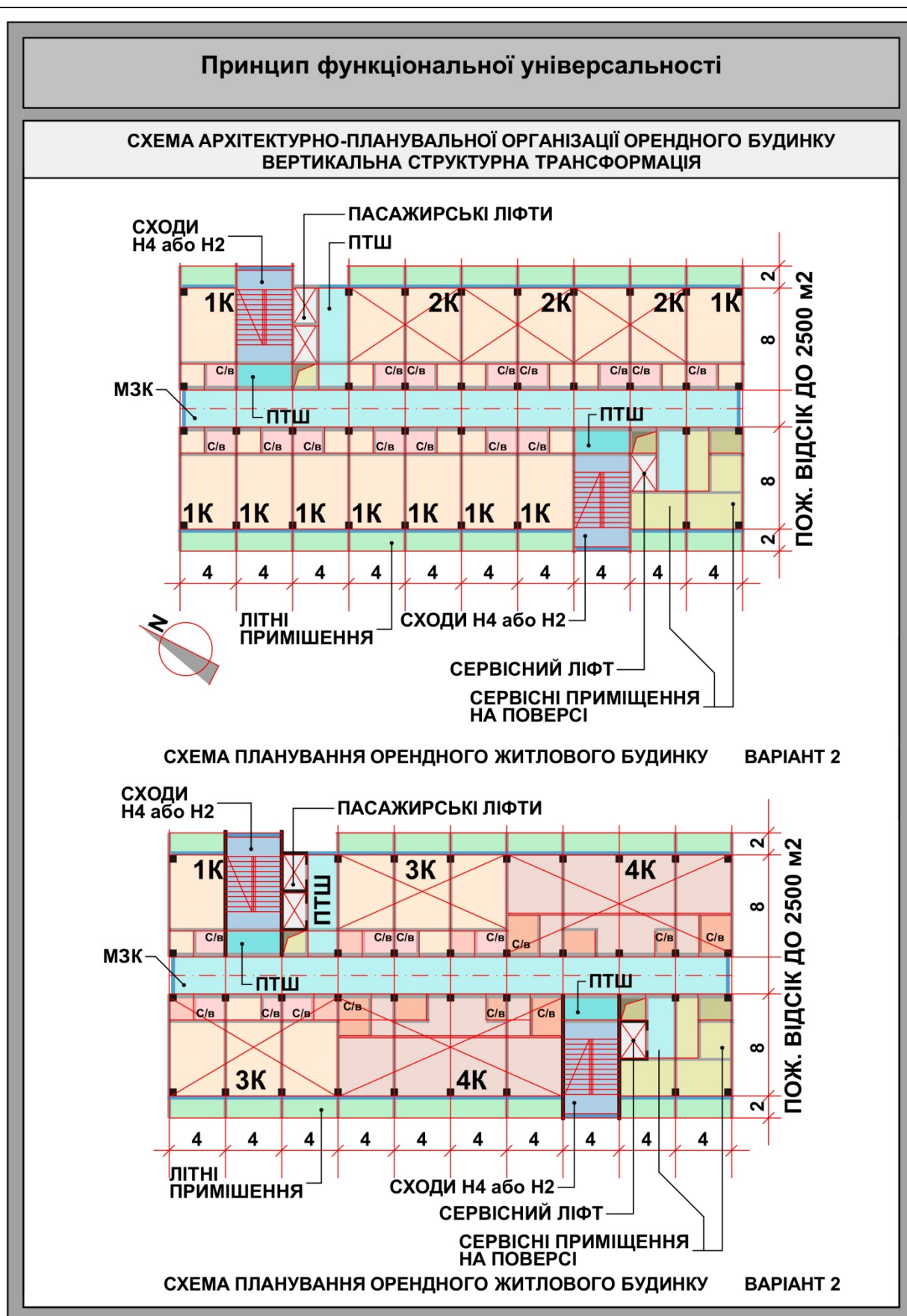


Рис. 3.2.2. Схема архітектурно-планувальної організації орендного будинку. Вертикальна структурна трансформація. Варіанти планів. Креслення автора.

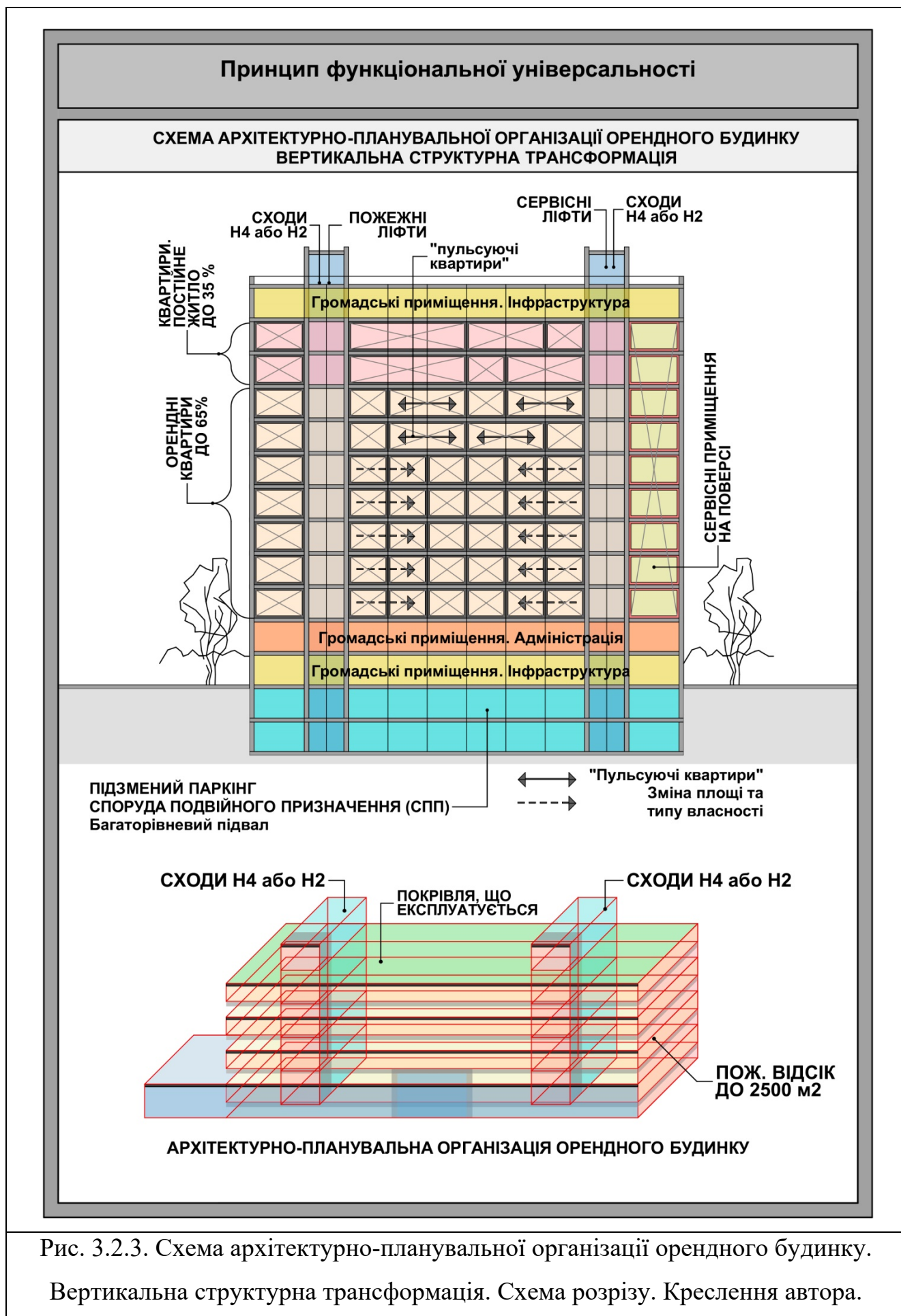


Рис. 3.2.3. Схема архітектурно-планувальної організації орендного будинку. Вертикальна структурна трансформація. Схема розрізу. Креслення автора.

(Рис. 3.2.1). Для впровадження даних принципів застосовуються наступні прийоми: *для інтеграції функцій* - вертикальна структурна організація, застосування додаткового рівня сервісу та громадського обслуговування, модульна інтерференція об'ємно-планувальної структури архітектурних просторів. Для забезпечення принципу *гнучкості планувальних рішень* використовуються прийоми трансформування просторів, застосування універсальності інженерного забезпечення, влаштування рухомих фасадних елементів.

Принцип інклюзивності приміщень орендних будинків досягається з використанням прийому організації доступності на основі універсального дизайну, організації безпечної евакуації та рятування МГН та застосування адаптивних та мульти-функціональних архітектурних рішень.

Основою при визначенні типологічних відмінностей орендного будинку від інших типологічних одиниць житлового призначення є саме застосування *додаткового рівня сервісу та громадського обслуговування* для мешканців. Адже зазвичай фактор зменшення вартості житлової чарунки для користувача веде і до зменшення та мінімізації деяких функціональних зон в самій квартирі. Але при цьому влаштування розвинутої зони громадського обслуговування в будинку є додатковим і обов'язковим елементом для підвищення рівня комфортності при користуванні всіма доступними елементами громадської інфраструктури обслуговування в орендному будинку, що компенсує недостатні або зменшенні функціональні зони в самій квартирі.

При цьому прийом *трансформування просторів* передбачає можливість переведення житлової чарунки з категорії орендного тимчасового житла до категорії постійного житла, при відповідності деяких архітектурно-планувальних умов до даної житлової чарунки та до організації орендного будинку в цілому.

Такий прийом *функціональної гнучкості* надасть можливість більш вільно використовувати типологічні особливості орендного житла. Та буде відповідати сформованим національним особливостям у відношенні до власності та загальним рисам ментальності населення України. При такій плаваючій структурі власності житлових чарунок необхідно витримати правило не передавати у власність

мешканцям орендних будинків місця загального користування, так як це робиться у житлових будинках при створенні ОСББ. Таким чином не менше ніж 51% власності повинно залишитись в організації чи у фізичної особи – власника орендного будинку для забезпечення можливості ефективного і економічно-вигідного управління та експлуатації даним житловим утворенням. Створення даного *інституту власника орендного будинку* [126] – основа для існування такого виду тимчасового житла, як орендне з юридично-правової точки зору.

Саме така ідея з *функціональної трансформації* житлових чарунок надає окремих відмінних рис орендному будинку завдяки особливостям *вертикальної структурної організації*. Яка полягає в розведенні вертикально по поверхових зонах різних за функцією груп приміщень: нижні поверхи, - громадська інфраструктура, офісні приміщення, середні поверхи, - орендне житло, верхні поверхи, - житло з постійним режимом проживання, житлові апартаменти з підвищеним рівнем комфортності (пентхауси). Можливі інтеграції готельної та ділової функції до даних житлових комплексів, як по вертикалі (з розміщенням з відокремленням по поверхах), так і по горизонталі (з розміщенням в різних об'ємно-просторових блоках) [15, 18].

Для вирішення задачі надання *гнучкості архітектурно-планувальним рішенням та можливості функціонального трансформування* (Рис. 3.2.4, 3.2.5) запропоновано такі рекомендації, як обов'язкове влаштування не менше двох евакуаційних сходів для орендних будинків з умовною висотою вище ніж 26,5 м, тобто орієнтовно вище ніж 8 поверхів та при площі пожежного відсіку не більше ніж 2500 м². При цьому дані сходові клітки запропоновано влаштовувати тільки у вигляді *незадимлюваних сходових кліток різних типів Н2, Н3, Н4 з підпором повітря при пожежі* [45] та з елементами заповнення дверних отворів у вигляді протипожежних дверей з відповідним часом вогнестійкості. Для того, щоб дані сходові клітки являли собою окремі пожежні відсіки. Це дасть можливість з'єднувати в одному комплексі різні по функції зони по вертикалі, не порушуючи принцип ізольованості, який покладений в основу існуючого нормування житлових будинків (ДБН В.2.2-15-2019 «Житлові будинки. Основні положення»)

Принцип гнучкості архітектурно-планувальних рішень Вертикальна структурна організація

ПРОЕКТНА ПРОПОЗИЦІЯ БАГАТОФУНКЦІОНАЛЬНОГО ОФІСНО-ГОТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСУ з житловими апартаментами

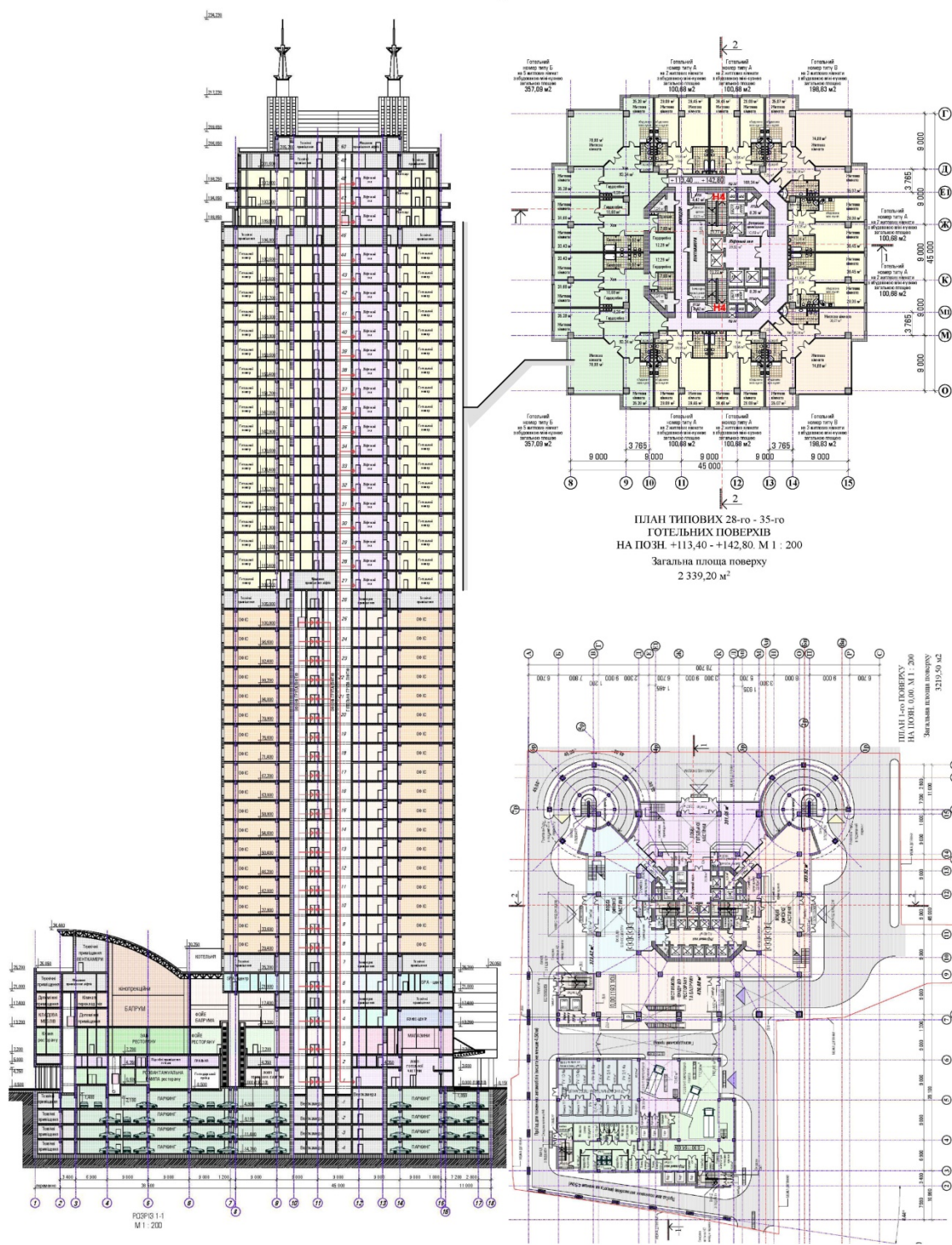


Рис. 3.2.4. Принцип гнучкості архітектурно-планувальних рішень. Вертикальна структурна організація. Проектна пропозиція БФК. Креслення автора

Рис. 3.2.5. Принцип гнучкості архітектурно-планувальних рішень. Вертикальна структурна організація. Проектна пропозиція БФК. Креслення автора.

[47]. Використання незадимлюваних сходів типу Н1 є також можливим, враховуючи наявні проблеми з енергозабезпеченням. Хоча рівень безпеки сходових кліток з надлишковим тиском є вищим по відношенню до сходів типу Н1, де незадимлюваність залежить від зовнішніх чинників, таких як вітер, що набуває великого значення в будівлях багатоповерхових та висотних з умовною висотою більше ніж 30 м.

Якщо будівля має висоту понад 26,5 м, для гарантування безпеки мешканців необхідні більш надійні системи, такі як Н4 або Н3, з **обов'язковим резервним живленням для вентиляторів та надлишкового тиску**. Про це свідчить також міжнародні стандарти і практика. У багатьох країнах, зокрема в Європейському Союзі та Великій Британії, застосування двох евакуаційних шляхів є стандартом для висотних будівель (понад 18-30 метрів) для забезпечення належної пожежної безпеки. Наприклад, у Великій Британії для житлових будинків висотою понад 18 м вимагають встановлення більше одного евакуаційного шляху або сходів з надійною системою захисту від задимлення. В Німеччині, будівлі висотою понад 30 м обов'язково обладнуються механічними системами надлишкового тиску, а природні вентиляційні системи (тип Н1) дозволяються лише для будинків нижчої висоти. (Рис. 3.2.4, 3.2.5) [190].

Влаштувати не менше двох незадимлюваних сходових кліток різних типів для орендних житлових будинків з умовною висотою вище ніж 26,5 м (орієнтовно вище ніж 8 поверхів). Рішення запровадити норму щодо обов'язкового застосування не менше **двох сходових кліток незадимлюваного типу** для будинків висотою понад 26,5 м є абсолютно виправданим з огляду на сучасні стандарти пожежної безпеки.

Таке рішення забезпечує високий рівень безпеки. У висотних будівлях, особливо для орендних будинків з великою кількістю мешканців, два евакуаційних шляхи є критично важливими для уникнення заторів під час евакуації і забезпечення **резервного шляху** на випадок, якщо один з них стане непридатним через пожежу або дим. Сучасні світові стандарти з пожежної безпеки часто вимагають кілька евакуаційних шляхів, особливо в будівлях

висотою понад 30 м. Це дозволяє уникнути надмірного скупчення людей в одній сходовій клітці під час евакуації та знижує ризик травм і смертей.

Для будинків з умовною висотою нижче ніж 26,5 м приймається можливість влаштування до однієї сходової клітки типу СК1, СК2, С2 (9,0 м – умовна висота). Але для власника орендного будинку до 8 поверхів (до 26,5 м) відкривається можливість для *вертикальної функціональної трансформації* при влаштуванні не менше 2-х сходових кліток відповідного типу. Така сама відповідність при поділі будинків на 2 групи за ознакою умовної висоти (до 26,5 м та вище 26,5м) пропонується щодо *забезпечення інсоляції* житлових чарунок: для будинків малої та середньої поверховості, - забезпеченість всіх 100% квартир (бажаний зв'язок); для будинків багатоповерхових та висотних, - забезпеченість часткова до 60% квартир (бажаний зв'язок); Такий поділ прийнято з урахуванням існуючої нормативної регламентації інсоляційного режиму для такого типу тимчасового житла, як гуртожитки.

Застосування додаткового рівня сервісу та громадського обслуговування в орендному житлі є важливим прийомом, який дозволяє підвищити комфортність та привабливість житлових об'єктів для орендарів, особливо в умовах міської щільної забудови. Цей підхід передбачає інтеграцію громадських та сервісних зон в межах житлового комплексу або поруч із ним, що створює мулті-функціональний та зручний простір для тимчасового проживання.

Основні аспекти застосування додаткового рівня сервісу в орендному житлі досягається завдяки: розширенню зони громадського обслуговування, інтеграцію зон для проведення дозвілля, спортивних і розважальних закладів, місць для співпраці (коворкінги) та загальних просторів. Це дозволяє мешканцям комфортно поєднувати проживання з роботою, навчанням або відпочинком, що є особливо важливим для орендарів. Створення кав'ярень, магазинів, фітнес-центрів, пралень та інших сервісних об'єктів на нижніх поверхах або у прилеглих будівлях сприяє задоволенню повсякденних потреб мешканців без необхідності виходити за межі комплексу. При цьому передбачається надання таких додаткових послуг для мешканців, як: прибирання приміщень, технічне обслуговування, доставка

продуктів, послуги консьєржа, оренда спортивного та розважального обладнання.

Ці послуги сприяють комфорту мешканців і можуть привабити додаткові категорії орендарів, особливо молодих професіоналів і студентів. Гнучкі умови оренди (наприклад, погодинна оренда приміщень для зустрічей або тренувань) додають додаткову цінність орендному житлу, яке здатне адаптуватися до потреб мешканців.

Використання простору для створення багатофункціональних зон, що можуть адаптуватися під різні активності (зустрічі, культурні заходи, виставки), підтримує концепцію функціональної універсальності житла. Наприклад, окремі приміщення можуть використовуватися для тренінгів, воркшопів або культурних заходів.

Ці чинники сприятимуть покращенню соціальної взаємодії та створення ком'юніті: забезпечення соціальних зон, таких як лаунж-простори, дитячі кімнати, зони для відпочинку та комунікації, створює умови для формування спільноти серед мешканців орендного житла.

Інтеграція спортивних залів, фітнес-зон, басейнів та зон для йоги або медитації сприяє створенню здорового середовища проживання може стати ключовою перевагою орендного житла, залучаючи орендарів, що прагнуть підтримувати активний та здоровий спосіб життя.

Застосування додаткового рівня сервісу та громадського обслуговування в орендному житлі створює зручніші умови для тимчасового проживання, що, в свою чергу, робить орендне житло більш універсальним та привабливим. Такий підхід не лише підвищує комфорт мешканців, а й сприяє економічній ефективності, задовольняючи потреби сучасних орендарів і створюючи умови для формування стабільних орендних спільнот.

Для впровадження принципу *гнучкості планувальних рішень* застосовується *прийом універсальності інженерного забезпечення* при формуванні орендного житла. Це важливий прийом для сучасного житла, який дозволяє створювати функціональні, гнучкі й адаптивні інженерні системи, здатні відповідати різним вимогам та забезпечувати комфорт мешканців. Такий підхід стає особливо актуальним в орендному житлі, де змінність орендарів і різноманітність потреб

потребують адаптацій інфраструктури. Основними аспектами застосування *універсальності інженерного забезпечення* в орендному житлі є: гнучкі системи опалення, вентиляції та кондиціонування повітря (HVAC), зонування систем опалення та кондиціонування дозволяє регулювати температуру у різних приміщеннях окремо, що є особливо важливим для орендного житла з різними категоріями мешканців. Наприклад, приміщення можуть використовуватися як для житла, так і для комерційних потреб, і потреби в температурному режимі можуть відрізнятися. Застосовуються «розумні» системи управління інженерними мережами (Smart Building Systems): система автоматизації управління освітленням, температурою, споживанням води та електроенергії дозволяє ефективно контролювати витрати ресурсів і підвищувати енергоефективність будівлі. Це забезпечує універсальність інженерної інфраструктури, даючи змогу мешканцям налаштовувати індивідуальні параметри та економити ресурси. Для цього запроваджується система моніторингу технічного стану інженерних систем, яка дозволяє швидко виявляти та усувати проблеми, що важливо для підтримки якісного сервісу без додаткових затрат. Для водопостачання та водовідведення використовуються модульні системи, що дозволяє легко змінювати конфігурацію сантехнічного обладнання та водопровідних мереж у випадку перепланування або зміни призначення окремих приміщень.

Важливим є універсальність в електричних та комунікаційних системах. Це «гнучкі» електричні мережі з можливістю розширення, які дають змогу безперешкодно додавати або змінювати точки підключення, що є важливим при зміні планування чи функціонального призначення приміщень. Високошвидкісні інтернет-мережі та підтримка сучасних комунікаційних стандартів забезпечують гнучкість для різних типів користувачів, включаючи бізнеси, що орендують приміщення.

Особливо важливим аспектом є влаштування системи пожежної безпеки та контролю доступу. Модульна система пожежної безпеки, може бути налаштована для роботи в різних конфігураціях приміщень. Наприклад, адаптивна система сигналізації та димовидалення дозволяє швидко підлаштувати будівлю під нові

умови. Контроль доступу та системи безпеки, які можуть бути інтегровані з інженерними мережами, забезпечують надійний захист мешканців і їх майна. Це особливо корисно для короткострокової оренди або для випадків, коли житловий простір поєднує житлові та комерційні функції.

Застосування *універсальних інженерних рішень* у формуванні орендного житла підвищує функціональну гнучкість будівлі, дозволяє забезпечити індивідуальні потреби орендарів і знижує витрати на утримання. Такий підхід сприяє довговічності будівлі та робить її здатною *адаптуватися* до різних сценаріїв використання, що є ключовим у сучасних умовах ринку орендного житла.

Визначені *характеристики з об'ємно-просторової організації орендних будинків* з пропозицією розподілення на 7 основних схем орендного житла за типом об'ємно-планувальної схеми. (Рис. 3.1.2.).

Схема 1. Баштова (точкова);

Схема 2. Моноблочна середньо-поверхова;

Схема 3. Моноблочна багатоповерхова (ЗК – коридорна, ЗГ – галерейна);

Схема 4. Лінійно-блочна;

Схема 5. Променева симетрична;

Схема 6. Променева асиметрична;

Схема 7. Квартальна (багатосекційні будинки для формування дворових просторів.

3.3. Пропозиції з номенклатури типів орендного житла

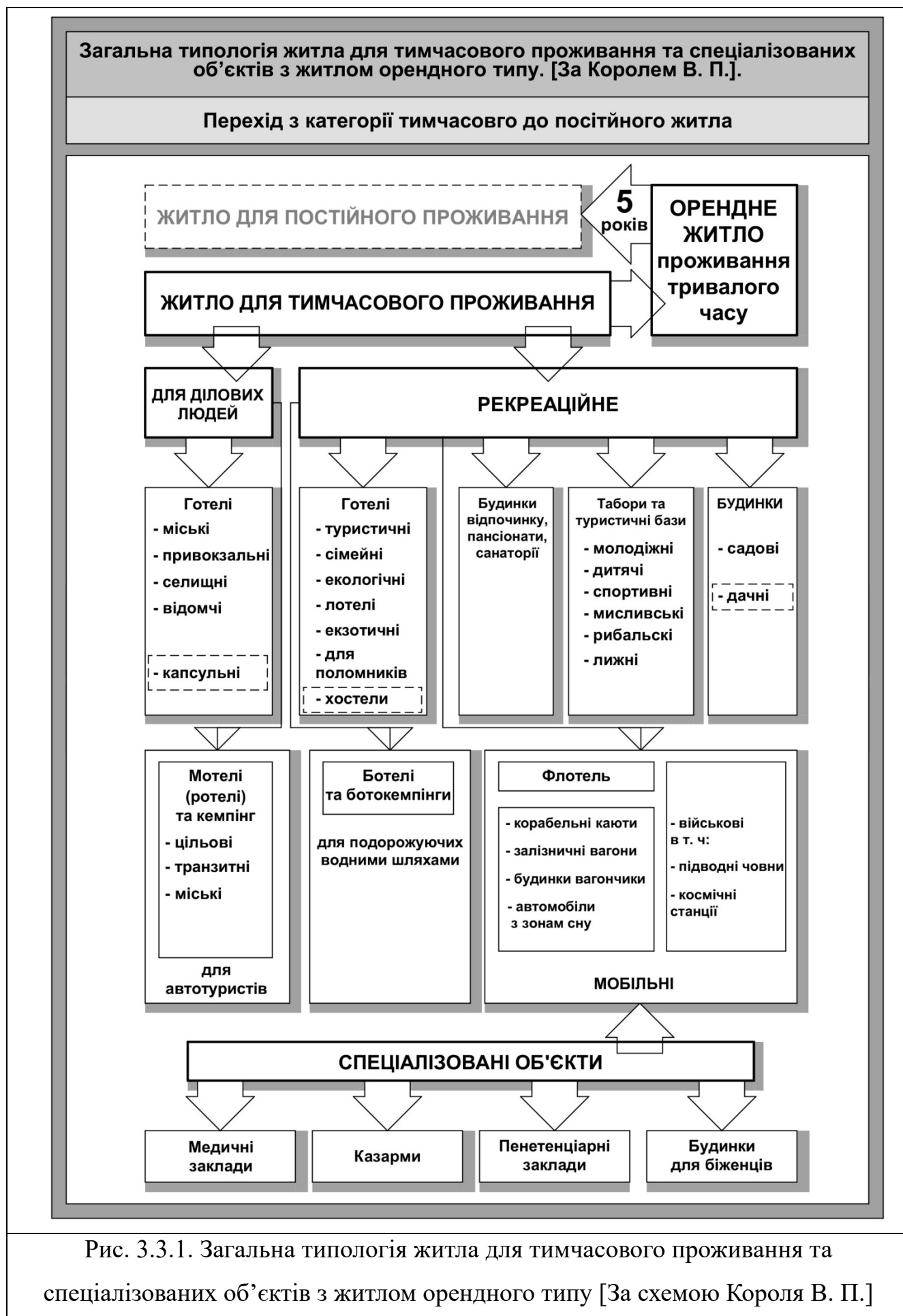
Номенклатура типів орендного житла має важливе значення, оскільки вона дозволяє чітко систематизувати та структурувати ринок оренди житла, орієнтуючись на специфічні потреби різних соціально-демографічних груп населення. Різноманітність типів орендного житла дозволяє адаптувати пропозицію під різні потреби та фінансові можливості. Це важливо для забезпечення доступності житла як для малозабезпечених, так і для забезпечених

громадян [140, 139, 141].

Номенклатура дозволяє розробити соціальні програми, які забезпечують доступне житло для тих, хто потребує державної підтримки. Чітка *типологія* спрощує процес управління житловим фондом, полегшує планування та моніторинг, дозволяє краще контролювати використання ресурсів та обслуговування об'єктів. Різні типи житла потребують різних підходів до управління та обслуговування, зокрема через різні вимоги до інфраструктури, зручностей та технічного обслуговування. *Систематизована номенклатура* дозволяє орендарям краще розуміти доступні варіанти житла, вибираючи той, що найбільше відповідає їх потребам. Чітка номенклатурна класифікація допомагає уникнути плутанини, особливо для нових мешканців, які шукають житло в містах з високою конкуренцією на ринку оренди. Оскільки інвестори та девелопери мають чітке уявлення про різноманітні види орендного житла та попит на них, це сприяє більш ефективному розподілу капіталовкладень у будівництво нових об'єктів. Зокрема, в умовах урбанізації, типологія орендного житла дозволяє краще визначати перспективні ніші для розвитку. Сегментація орендного ринку допомагає краще планувати зручності та умови проживання для різних типів житла. Наприклад, житло для сімей потребує дитячих майданчиків, у той час як для молодіжного чи колівінг-житла важливіша наявність соціальних просторів.

Наявність номенклатури орендного житла сприяє покращенню *нормативного регулювання та міського планування*. Чітка типологія допомагає архітекторам створювати більш функціональні та соціально орієнтовані житлові осередки, де поєднуються різні види житла, враховуючи потреби мешканців. Це також сприяє розробці ефективної регуляторної бази, яка враховує особливості кожного виду орендного житла. Стандартизована номенклатура дозволяє збирати та аналізувати дані щодо ринку оренди більш точно, сприяючи розумінню тенденцій та динаміки на ринку. Це допомагає дослідникам і політикам ухвалювати рішення, орієнтовані на покращення житлових умов і підвищення ефективності ринку оренди.

Завдяки номенклатурі орендного житла можна впроваджувати інноваційні



Пропозиції з номенклатури типів орендного житла

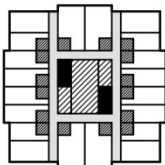
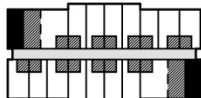
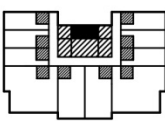
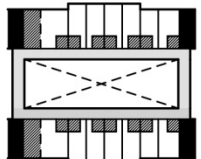
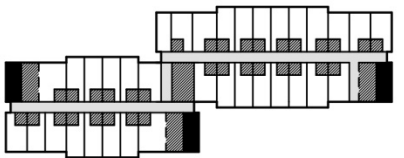
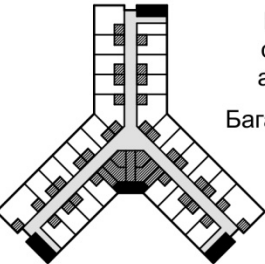
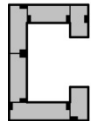
НОМЕНКЛАТУРА ТИПІВ							
Типи орендного житла	Кількість квартир	Конструктивна система	Місто-будівне розташування	Комфортність	Поверховість	Об'ємно-планувальні рішення	
ТИП 1	Мало-квартирні будинки 4-10 квартир	Монолітно-каркасна	Центр	ПРЕМІУМ ***	- Багатоповерхові 9 м < H ≤ 26,5 м	Баштові, односекційні (Дві сходові клітки) 	Лінійні, односекційні, Моноблочні 
		Стінова	Рекреація			Коридорні 	
ТИП 2	Середньо-квартирні будинки 10-50 квартир	Монолітно-каркасна	Центр	СТАНДАРТ **	- Мала поверховість. H ≤ 9 м	(Одна сходові клітка) 	Галерейні 
		Стінова	Рекреація				
ТИП 3	Велико-квартирні будинки 50-100 квартир	Монолітно-каркасна	Центр	СТАНДАРТ **	- Висотні H > 47 м	Лінійні, витягнуті, лінійно-блочні одно-(багато)-секційні 	Коридорні Галерейні
		Стінова	Периферія				
		Панельно-сбірна					
ТИП 4	Багато-квартирні (Житлові комплекси)	Монолітно-каркасна	Центр	ЕКОНОМ ***	- Підвищена поверховість. 26,5 м < H < 47 м		Променеві, симетричні, асиметричні Багатосекційні: Квартальні 
	понад 100 квартир	Панельно-сбірна	Периферія				

Рис. 3.3.2. Пропозиції з номенклатури типів орендного житла.

рішення та розробляти стандарти для кожного типу житла, що сприяє підвищенню його якості. Номенклатура типів орендного житла забезпечує комплексний підхід до розвитку житлового ринку та створює умови для того, щоб житло відповідало потребам різних груп населення, сприяючи стабільності та зростанню якості життя в містах. Відмінність номенклатури орендного житла від постійного житла обумовлена різною природою використання цих двох типів житла, різними вимогами з боку користувачів, а також особливостями функціонального та просторового планування. Час взяття в оренду визначається зазвичай для *короткострокового, середньострокового або довгострокового проживання*, але без наміру постійного заселення. Час оренди може складати від кількох днів (туристичні апартаменти) до кількох років (довгострокова оренда). В той час, як *постійне житло* призначене для *постійного проживання* мешканців із наміром довгострокового заселення. Мешканці можуть володіти житлом або жити там на умовах приватної власності. *Основна відмінність орендного житла від постійного* полягає в фінансовій моделі. Фінансування оренди здійснюється за рахунок регулярних платежів, які залежать від терміну оренди, місця розташування та умов проживання. При цьому мешканці не вкладаються в довготривалі поліпшення. Постійне житло зазвичай купується мешканцями, що передбачає єдину велику інвестицію або іпотечне фінансування. Власники часто інвестують у поліпшення свого житла.

Нормативно-правові аспекти номенклатури орендного житла підпорядковуються спеціальним нормам, які регулюють права орендарів та орендодавців, умови орендного договору та вимоги до стандартів проживання. Включають в себе різноманітні обмеження, пов'язані з орендними платежами, захистом прав орендарів тощо. Такі аспекти для постійного житла регулюються нормами власності та зобов'язань власника перед державою (податки, сертифікація). Вимоги до безпеки, комфорту та енергоефективності також зазвичай суворіші через постійний характер проживання.

Соціальний ефект визначення номенклатури орендного житла має велике значення для мобільності населення, оскільки дозволяє легко змінювати місце

проживання, що особливо важливо для тимчасових мешканців, студентів, мігрантів, молоді або людей, які часто подорожують через роботу. Постійне житло зазвичай забезпечує соціальну стабільність та інтеграцію в громаду. Воно розглядається як довготривала інвестиція, а не тимчасовий вибір, що сприяє побудові стійких соціальних зв'язків. В сенсі гнучкості у перепланування та використання орендного житла часто має більш стандартні планувальні рішення, що полегшує обслуговування та швидку підготовку для наступних орендарів. Орендарі обмежені в переплануванні чи зміні інтер'єру. При постійному житлі власники мають більше свободи для перепланування, модифікацій та адаптації житла до індивідуальних потреб. Це дозволяє підвищити якість проживання та відповідати особистим смакам.

Відмінності стосуються, в тому числі, просторового та функціонального планування. Так для орендного житла просторова організація може бути більш універсальною, щоб відповідати потребам різних користувачів і забезпечувати швидке перепланування для зміни орендарів. Таке житло часто має компактніший план із базовими зручностями. Постійне житло більше орієнтоване на індивідуальні потреби власників, має більш гнучкі можливості для перепланування чи розширення з урахуванням довготривалих потреб мешканців (наприклад, дитячі кімнати, робочі зони).

Ці відмінності демонструють, що орендне та постійне житло мають різні цільові орієнтири та функціональні завдання, що підвищує важливість чіткої номенклатури, яка враховувала б специфіку орендного ринку.

Загальна типологія житла для тимчасового проживання та спеціалізованих об'єктів з житлом орендного типу передбачає можливість *переходу* з категорії житла для тимчасового проживання до категорії постійного житла. (Рис. 3.3.1).

Пропозиція з номенклатури орендного житла визначає **4 основні типи** за кількісною характеристикою квартир орендного житла та іншими чинниками, такими як конструктивна система, містобудівне розташування, рівень комфортності, поверховість та об'ємно-планувальні рішення. (Рис. 3.3.2).

Тип 1. Мало-квартирні будинки (4-10 квартир), переважно монолітно-

каркасної або стінової конструктивної системи зазвичай розміщується в центральних або рекреаційних районах за містобудівним розташуванням. Для даного типу властиво віднесення до класу «Преміум» за комфортністю. При цьому висотність зазвичай не перевищує умовну висоту в 26,5 м (від 9 м до 26,5 м). Для такого типу застосовуються такі об'ємно-просторові рішення, як *баштові одно-секційні, лінійні одно-секційні (моноблочні) схеми* з однією чи двома сходовими евакуаційними клітками (коридорні чи галерейні).

Такий тип орендного будинку характеризується високим рівнем комфортності житлових чарунок. Такі будинки часто називають *«клубними»*. Адже для мешканців такого орендного будинку наявний високий рівень матеріальної забезпеченості та за рахунок невеликої кількості квартир, є можливість налаштувати добросусідські відносини між мешканцями. *Клубні орендні будинки* — це особливий тип орендного житла, орієнтований на клієнтів із високими вимогами до якості проживання, приватності та комфорту. Такі будинки зазвичай пропонують ексклюзивний дизайн, а також розширений пакет послуг для мешканців. Це житло *«преміум-класу»*, яке може відповідати особливим потребам заможних орендарів. Мешканці часто отримують доступ до спеціальних послуг: консьєрж-сервісу, прибирання, охорони, парковки, фітнес-центру чи «спа» на території. Будинки такого типу розташовані у престижних районах міста — найчастіше в центральних зонах або елітних житлових масивах, поруч із важливими об'єктами інфраструктури (парки, ресторани, торговельні центри).

Мешканці орендних будинків цього типу можуть мати доступ до спеціально обладнаних спільних зон, таких як лаунж-зони, бібліотеки, бізнес-зони, кімнати для проведення подій, ігрові кімнати або приватні сади на даху. Такі зони часто створюються для комфортного відпочинку і соціалізації мешканців, що сприяє формуванню клубної атмосфери. Розташування також підкреслює статус мешканців і забезпечує доступ до зручностей високого рівня. Однією з важливих характеристик є високий рівень приватності, зокрема забезпечення безпеки.

«Клубні» орендні будинки оснащені сучасними системами безпеки, відеоспостереженням, а в деяких випадках навіть окремими входами для кожної

квартири. Також може бути впроваджена система «розумного будинку», яка підвищує зручність і безпеку житла. Цільова аудиторія клубних орендних будинків - заможні орендарі, зокрема: бізнесмени, інвестори, іноземні представники, які працюють на умовах контрактів або відряджень, професіонали, які цінують комфорт і приватність та мають високі вимоги до якості життя, творчі люди і медійні особи, які прагнуть жити в унікальному просторі з високим рівнем безпеки, молоді професіонали і сім'ї, які хочуть жити у престижному місці з усіма необхідними зручностями. Загальна площа житлових чарунок в будинках такого типу зазвичай може перевищувати середні показники та знаходяться в межах згідно категорії «преміум» від 100 м² і вище.

Орендні будинки цього типу за об'ємно-просторовим рішенням - *баштова одностороння планувальна схема*. Кількість сходових кліток в такому рішенні може бути прийнята не менше двох. При чому є можливість завдяки застосуванню незадимлюваних сходових кліток в центральному планувальному ядрі будівлі використовувати якнайкраще світловий периметр будівлі. Це дає можливість застосувати принцип *функціональної трансформації* у вертикальній структурі будинку. При влаштуванні однієї сходової клітки в такому будинку нема можливості інтегрувати різні функціональні зони *громадської інфраструктури*.

Так для прикладу, такий *житловий будинок*, як об'єкт представник запроектований та побудований за участі автора (ГАП Яновицький Є. Л.) *по вул. Десятинна, 11 в Шевченківському районі м. Києва*. (Рис. 3.3.3, 3.3.4). В ньому були передбачені крім квартир для постійного проживання, в тому числі, і квартири для здачі в оренду. За всіма показниками номенклатури даний житловий будинок відноситься до Типу 1, та є мало-квартирним (клубним) з кількістю квартир до 9. Поверховість – 8 пов. Площа квартир варіюється орієнтовно від 200 м² до 400 м². Завдяки гнучкій конструктивній та планувальній схемі є можливість влаштовувати на поверсі 1 чи 2 квартири.

Характерною ознакою житлових будинків цього типу є розвинута вхідна комунікативна зона, вестибюль та рецепція з санвузлом, та диспетчерською. Передбачається розміщення на першому рівні приміщень громадського

ТИП 1. Житловий будинок по вул. Десятинна, 11 в м. Києві

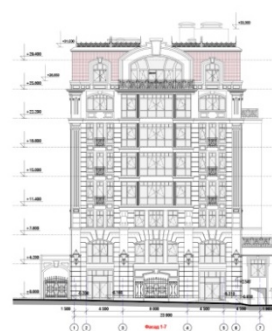


Рис. 3.3.3. Тип 1. Житловий будинок по вул. Десятинна, 11 в м. Києві.

Об'єкт представник

ТИП 1. Житловий будинок по вул. Десятинна, 11 в м. Києві

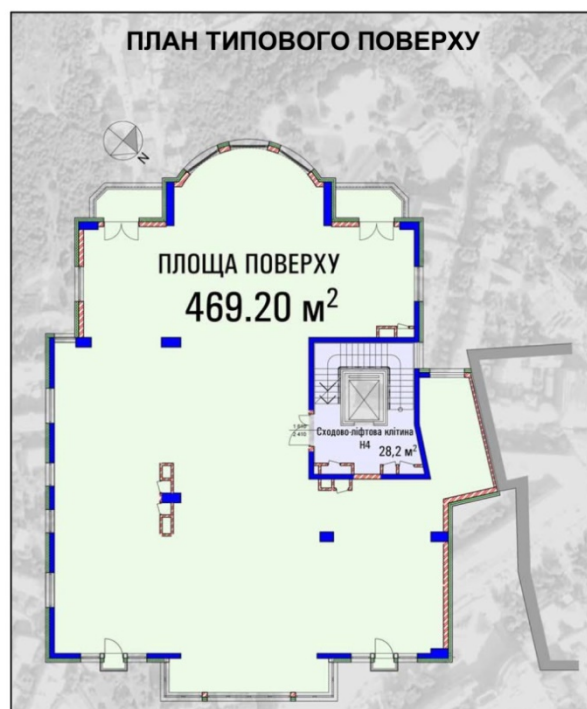
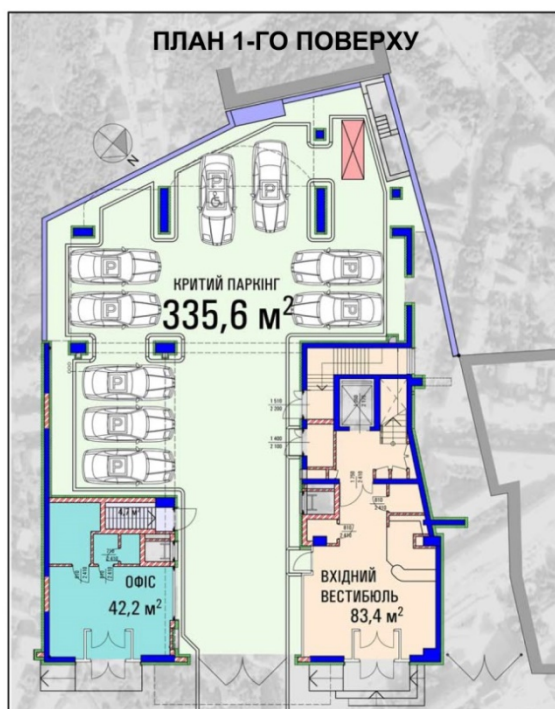


Рис. 3.3.4. Тип 1. Житловий будинок по вул. Десятинна, 11 в м. Києві.

Об'єкт представник

призначення. За об'ємно-планувальним рішенням цей будинок є баштовим односекційним. Містобудівне розташування – в історичному центральному районі. За архітектурою, стилістичними ознаками, показниками висоти будинку рішення є контекстним, спрямованим на гармонійне інтегрування будівлі у навколишнє середовище, враховуючи особливості існуючої історичної забудови та архітектурні традиції середовища. Такий підхід забезпечує цілісність міського пейзажу, підкреслює унікальність місцевої архітектури та створює комфортний житловий простір для мешканців. На прикладі даного житлового будинку по вул. Десятинна, 11 була відпрацьована гнучка конструктивна монолітно-каркасна схема з безбалочним монолітним залізобетонним перекриттям. Прольоти між колонами та пілонами знаходяться в межах 6 – 8 м, та для надання необхідної жорсткості перекриття, монолітні плити мають збільшену ніж зазвичай товщину до 250 мм, що надало можливість відмовитись від балок під плитами перекриття. Висота поверхів від підлоги до підлоги прийнята 3,6 м. Разом з влаштуванням додаткових зон вентиляційних каналів та каналізаційних стояків на площі квартир, такий конструктивний прийом надав можливість влаштовувати рішення з перепланування квартир, та виконувати дані планування згідно бажання мешканців. Адже в багатьох випадках в даному будинку, оренда була передбачена довгостроковою. Для уможливлення *планувальної трансформації* використаний ***прийом влаштування суцільної гідроізоляції та звукоізоляції*** по всій площі квартири.

Це надає можливість розміщувати зони санвузлів і кухонь над нижчерозташованими житловими кімнатами. Для такого типу будинків притаманні індивідуальні рішення з високим рівнем інженерного забезпечення. Так проектом даного житлового будинку по вул. Десятинній, 11 передбачено влаштування централізованого холодопостачання для житлових чарунок. Що дає можливість відмовитись від розміщення по фасаді поквартирних зовнішніх блоків кондиціонерів. Замість цього на покрівлі розміщується необхідна кількість таких блоків мультізональної системи кондиціонування повітря з розводкою внутрішніми трубопроводами холодопостачання до квартир через зони загального

користування.

Тип 2. *Середньо-квартирні будинки (10-50 квартир)*, переважно монолітно-каркасної або стінової конструктивної системи зазвичай розміщується в центральних або рекреаційних частинах за містобудівним розташуванням. Для даного типу властиво віднесення до класу **«Стандарт»** за комфортністю. При цьому висотність зазвичай не перевищує умовну висоту в 26,5 м (більше 9 м до 26,5 м). Для такого типу застосовуються такі об'ємно-просторові рішення, як баштові одно-секційні, лінійні одно-секційні (моноблочні) схеми з однією чи двома сходовими евакуаційними клітками (коридорні чи галерейні). Характерною ознакою типу орендних будинків з середньої кількістю житлових чарунок є площі квартир, які при цьому знаходяться в межах 40 – 70 м² до 100 м². Враховуючи, що будинки такого типу розміщуються, як правило, в центральних та рекреаційних районах, рівень вартості оренди квартир в таких будинках є досить високим. Таким чином, як це притаманне для житла типу 1, в подібних будинках класу комфортності «стандарт», передбачається заселення такого житла мешканцями з високим рівнем матеріальної забезпеченості. Тобто самі ринкові відносини та ринкова кон'юнктура керує, в тому числі, архітектурно-планувальними рішеннями. Даний тип орендного будинку передбачає перехід до подовженої секції від баштового рішення. Кількість квартир в секції орієнтовно може знаходитися в межах 6 квартир на поверсі. Більша кількість квартир на одному поверсі в секції або в межах одного пожежного відсіку для такого типу будинків є небажаною ознакою.

Такі будинки, враховуючи їх невелику поверховість можуть формувати територіальні **рекреаційні багатofункціональні комплекси**. Основною функцією яких є релакс та процеси *анаболізму в житловому середовищі* людини – процеси відпочинку, створення та відновлення. Суспільні процеси, які характерні для житлових орендних будинків типу 2 в цілому схожі на ті, що відбуваються в «клубних» будинках, але кількість мешканців є збільшеною в порівнянні з ними, та може доходити орієнтовно в середньому до 100-150 людей. При проектуванні житлового середовища, яке формується будинками такого типу важливо не

зменшувати площу прибудинкових територій, створюючи необхідні зони відпочинку для дітей та дорослих [64]. Важливим чинником є також влаштування достатньої кількості машино-місць в паркінгу з розрахунком не менше ніж 1 машино-місце на квартиру, або в деяких випадках 2 машино-місця на квартиру. Паркінги в будинках типу 1 та 2 бажано розміщувати в підземних, або в цокольних поверхах. Можливим також є влаштування механізованих паркінгів, враховуючі необхідність раціонально використовувати ділянку в центральних чи рекреаційних районах населених пунктів.

Виходячи з загальної кількості квартир в даному типі - до 50 кв., кількість машино-місць буде дорівнювати не більше ніж 75 – 100 м/м. При цьому площа паркінгів немеханізованих класичних типів буде дорівнювати орієнтовно не більше ніж 3000 м² (площа одного пожежного відсіку). При цьому така площа підземного простору паркінгу може бути використана в якості споруди подвійного призначення, або протирадіаційного укриття.

Для орендарів будинків такого типу з середньою кількістю квартир та зі стандартним рівнем комфортності важливим є чинник відповідності планування квартир до вимог конкретного мешканця. Для задоволення цих вимог застосовується принцип гнучкого планування житлових чарунок в орендному будинку, який досягається за допомогою конструктивної монолітно-каркасної системи з влаштуванням суцільної гідро-звукоізоляції по всій площі квартири.

Для даного типу 2 орендного будинку є необхідним не перевищувати обмежену кількість квартир в будинку. Що є ознакою та відмінною рисою орендного будинку від житлового будинку з постійним режимом проживання.

Інсоляційний режим житлових кімнат квартир в будинках даного типу рекомендовано забезпечувати таким чином, щоб інсольованими були всі 100% квартир, враховуючі необхідність забезпечити досить високий рівень комфортності. Інсоляція є важливим фактором у проектуванні житлових будівель, оскільки вона впливає на комфорт проживання, енергетичну ефективність будинку та здоров'я мешканців. Вбудовані на перших рівнях приміщення громадської інфраструктури, зони обслуговування, ліфтові сервісні вертикальні комунікації

ТИП 3. Житловий комплекс по вул. Грушевського, 9а в м. Києві

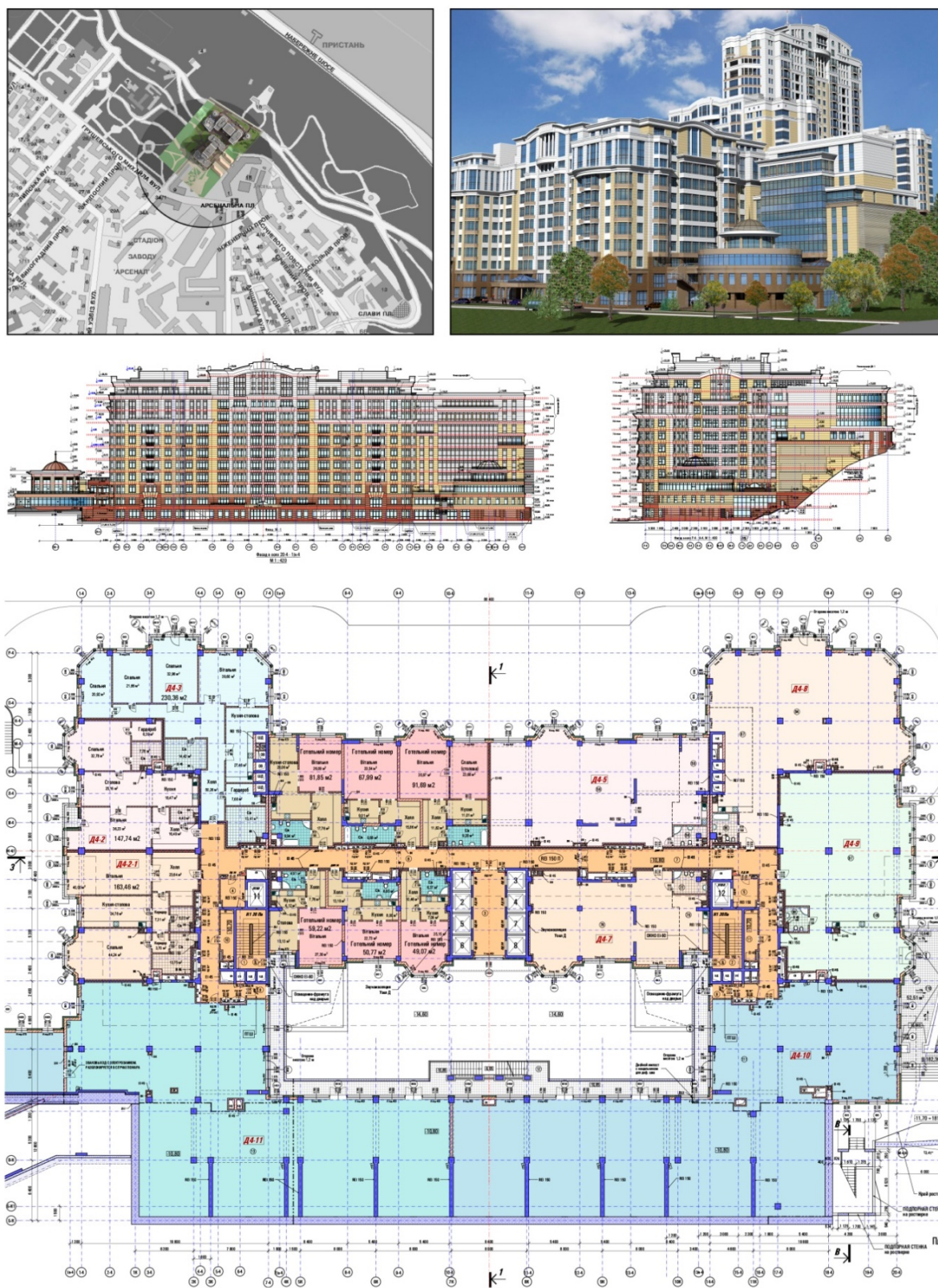


Рис. 3.3.5. Тип 3. Житловий комплекс по вул. Грушевського, 9а в м. Києві.

Об'єкт представник

ТИП 3. Житловий комплекс по вул. Грушевського, 9а в м. Києві



Рис. 3.3.6. Тип 3. Житловий комплекс по вул. Грушевського, 9а в м. Києві.

Об'єкт представник

надають можливість використовувати принцип *інтеграції функцій* з застосуванням прийому наявності *додаткового рівня сервісу* в будинку. Для даного типу орендних житлових будинків властивим є об'ємно-просторове рішення акцентного характеру з точки зору прийомів художньо-естетичного сприйняття.

Тип 3. *Велико-квартирні будинки (50-100 квартир)*, переважно монолітно-каркасної, стінової або панельно-сбірної конструктивної системи зазвичай розміщується в центральних або периферійних частинах за містобудівним розташуванням. Для даного типу властиво віднесення до класу «*Стандарт*» за комфортністю. При цьому висотність зазвичай знаходиться в межах 26,5 м до 47 м (багатоповерхові) та більше ніж 47 м до 100 м (висотні). Для такого типу застосовуються такі об'ємно-просторові рішення, як баштові одно-секційні, лінійні, витягнуті, лінійно-блочні одно-(багато)-секційні схеми з двома сходовими евакуаційними клітками (коридорні чи галерейні). Особливості велико-квартирних будинків з кількістю квартир у межах 50-100, які впливають на їхні характеристики з точки зору містобудування, комфортності та архітектурних рішень, полягають в. оптимальному забезпеченні балансу між інтенсивністю використання території та комфортом мешканців. Показник щільності забудови для житлового середовища з будинками такого велико-квартирного типу є середнім. Ці будинки часто є частиною житлових кварталів або мікрорайонів, які включають необхідну інфраструктуру — дитячі майданчики, зелені зони, школи, магазини. Важливою є наявність добре організованого доступу до громадського транспорту, автостоянок або паркінгів для мешканців. Такі будинки часто слугують перехідною ланкою між висотними багатоквартирними будинками та житлом середньої поверховості з невеликою кількістю мешканців або приватними житловими садибами. Порівняно невелика кількість квартир в середньому близько 50-70 квартир сприяє формуванню комфортного *соціального середовища*, де мешканці можуть знати одне одного. Інсоляція і природне освітлення житлових чарунок для будинків даного типу з прораховується так, щоб забезпечити доступ

природного світла та інсоляцію в усі 100 % квартир. Хоча для орендних будинків з кількістю близько до 100 кв. раціонально включити можливість інсолювати до 60-70% квартир, в зв'язку з тимчасовим типом проживання в даних квартирах.

Позитивно впливає на комфортність в будинках 3-го типу те, що місця загального користування, обладнані сходові клітки, ліфти, вхідні вестибюлі проектуються для відносно невеликого потоку людей. Кількість мешканців в таких будинках може орієнтовно дорівнювати 200-250 людей. Багато таких будинків може бути виконано за типовими проєктами, що знижує вартість будівництва, але дозволяє інтегрувати сучасні елементи дизайну. Архітектурна виразність при цьому досягається за рахунок використання стриманих архітектурних рішень з деякими яскравими акцентами у вигляді оздоблення фасадів або благоустрою території. Планування квартир орієнтоване на оптимізацію використання площі — середні розміри квартир задовольняють базові потреби сімей. Площі квартир при цьому в класі «стандарт», «стандарт-плюс» згідно пропозиціями з визначення характеристики комфортності орендного житла знаходяться в межах від 32 – 60 м². Містобудівне розташування орендних будинків такого типу не має чітко визначених обмежень та може бути розміщено як в центральних так і в периферійних зонах міст. Як і для інших типів орендних будинків важливим чинником є влаштування гнучкого планування. Це досягається застосуванням монолітно-каркасної конструктивної системи. Але є можливим поряд з цим застосовувати і інші конструктивні системи, такі як, панельна та стінова. Такі жорсткі системи не надають широкої можливості до гнучкого планування, але з точки зору вартості та швидкості будівництва, є прийнятні для такого типу орендних житлових будинків. Характеристика поверховості для даного типу знаходиться в межах 9 - 16 - 20 поверхів, з умовною висотою від 26,5 м – 47 м та вище.

Об'єктом, в якому відпрацьовані авторські архітектурно-планувальні рішення, які властиві для будинків 3-го типу є *житловий комплекс з діловим та культурним центром та підземною автостоянкою по вул. Грушевського, 9а в Печерському районі м. Києва* (головний архітектор проєкту – Яновицький Є. Л.).

(Рис. 3.3.5, 3.3.6). Житлова частина цього комплексу складається з 3-х секційного Н-образного будинку з різними за поверховістю 3-ма блоками - 11 та 20 поверхів. Ринкові та кон'юнктурні вимоги ринку на момент будівництва визначили характеристики квартир за площею та кількістю кімнат. Такі показники є досить великими та не звичними для сьогоденного ринку житла в Києві – від 150 м² – 200 м² та вище для квартир на верхніх рівнях. Даний об'єкт знаходиться в центральному планувальному історичному районі м. Києва. Виходячи з місця розташування цього об'єкту та високого рівня комфортності в даному будинку вартісні показники є досить значними. На прикладі даного об'єкту було застосовано суцільну гідро-звукоізоляцію по всій площині квартир для можливості максимально вільного перепланування. Дане рішення було погоджено в відповідних Державних органах в якості експериментального для будівництва цього об'єкту. Крім того монолітно-каркасна система не заважала вільному плануванню квартир на різних поверхах даного житлового будинку. Незмінними залишались в плануванні квартир вертикалі вентиляційних та каналізаційних стояків, які виконані з дотриманням правил пожежної безпеки з відокремленням стінами та перегородками з відповідним ступенем вогнестійкості. Високий рівень обслуговування в даному житловому будинку досягається завдяки наявності в складі комплексу приміщень громадського призначення, таких як ресторани, багатофункціональні зали, фітнес-центр зі спа-зоною та плавальним басейном, діловою частиною комплексу з офісними приміщеннями. Окремою частиною комплексу є 11-ти поверховий Н-образний блок, який крім громадської частини включає орендні житлові чарунки. В проєкті вони малу назву – готельні номери класу «люкс», тобто житло високого класу та досить великої площі, яке було призначено саме для здачі в оренду. Строк оренди в даному випадку визначений як значний та необмежений в часі. Є можливість на різних поверхах зняти в оренду житловий апартамент та офісне приміщення для роботи або для виконання представницьких функцій. Важливою ознакою даного житлового комплексу з діловим та культурним центром є наявність чітко визначених правил експлуатації та юридичної особи – власника комплексу. Задачі з експлуатації орендного

будинку та комплексу на даному об'єкті чітко відпрацьовані. Згідно договорів оренди планувальні зони місць загального користування, приміщення громадської інфраструктури знаходяться у власності юридичної особи яка несе відповідальність за їх утримання, експлуатацію, технічне обслуговування та забезпечення належного функціонування відповідно до чинного законодавства.

Орендарі мають право користуватися цими приміщеннями та зонами у визначеному обсязі, дотримуючись правил внутрішнього розпорядку, встановлених власником. При цьому юридична особа забезпечує належний рівень комфорту, безпеки та доступності цих приміщень для всіх користувачів, а також має право вимагати від орендарів компенсації за їх експлуатацію (наприклад, через комунальні платежі чи окрему орендну плату). Кількість житлових орендних приміщень, які можуть бути передані у власність орендарям з плином часу, не повинна перевищувати 51% від всієї кількості орендних квартир, згідно з рішенням особи-власника комплексу. Такий підхід дозволяє мати всі адміністративні, юридичні та фінансові важелі для роботи з управління та обслуговування господарства всього житлового комплексу. У разі порушення умов використання або необхідності проведення капітального ремонту юридична особа завчасно інформує орендарів та, за можливості, забезпечує тимчасові альтернативні приміщення для продовження роботи громадської інфраструктури.

Таке функціонування орендного будинку є одним з методів суспільного управління в вигляді *«кондомініуму»* — форми володіння нерухомістю, яка передбачає **спільне володіння** багатоквартирним будинком або комплексом, де кожен власник має індивідуальне право власності на свою квартиру або іншу житлову одиницю, але *одночасно володіє часткою спільної власності* на такі елементи, як коридори, ліфти, сходові клітки, паркінги, дахи, прибудинкову територію та інші загальні зони. При цьому спільна власність управляється **спільнотою власників або юридичною особою**, створеною для цієї мети.

Хоча більш раціональним є підхід до управління орендного житлового будинку без залучення спільноти орендарів до цього процесу. Адже передбачається часта зміна складу мешканців в будинках такого типу.

ТИП 4. Житловий будинок по вул. Леоніда Первомайського, 8 в м. Києві

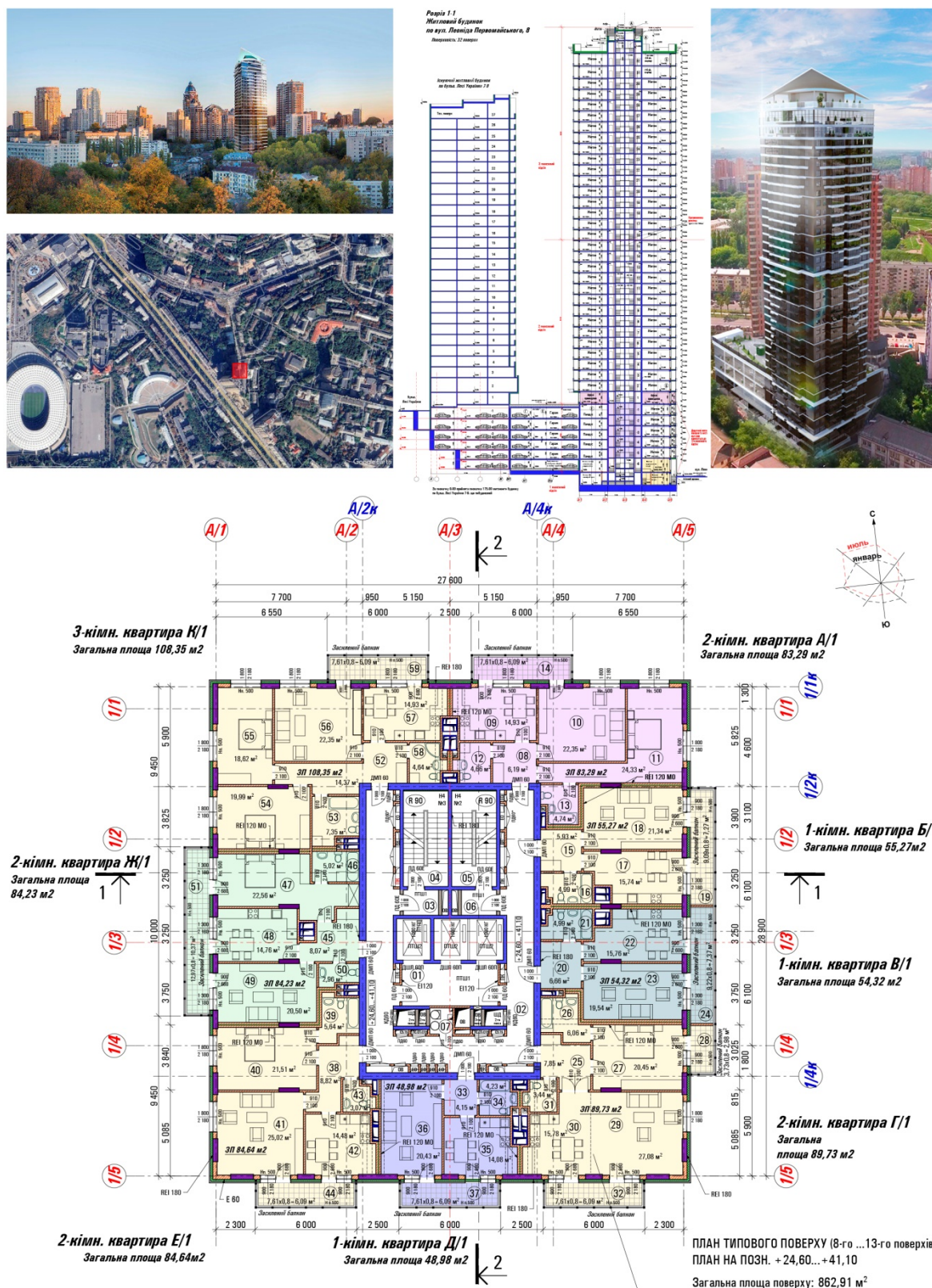


Рис. 3.3.7. Тип 4. Житловий будинок по вул. Леоніда Первомайського, 8 в м. Києві. Об'єкт представник

ТИП 4. Житловий будинок по вул. Леоніда Первوماйського, 8 в м. Києві

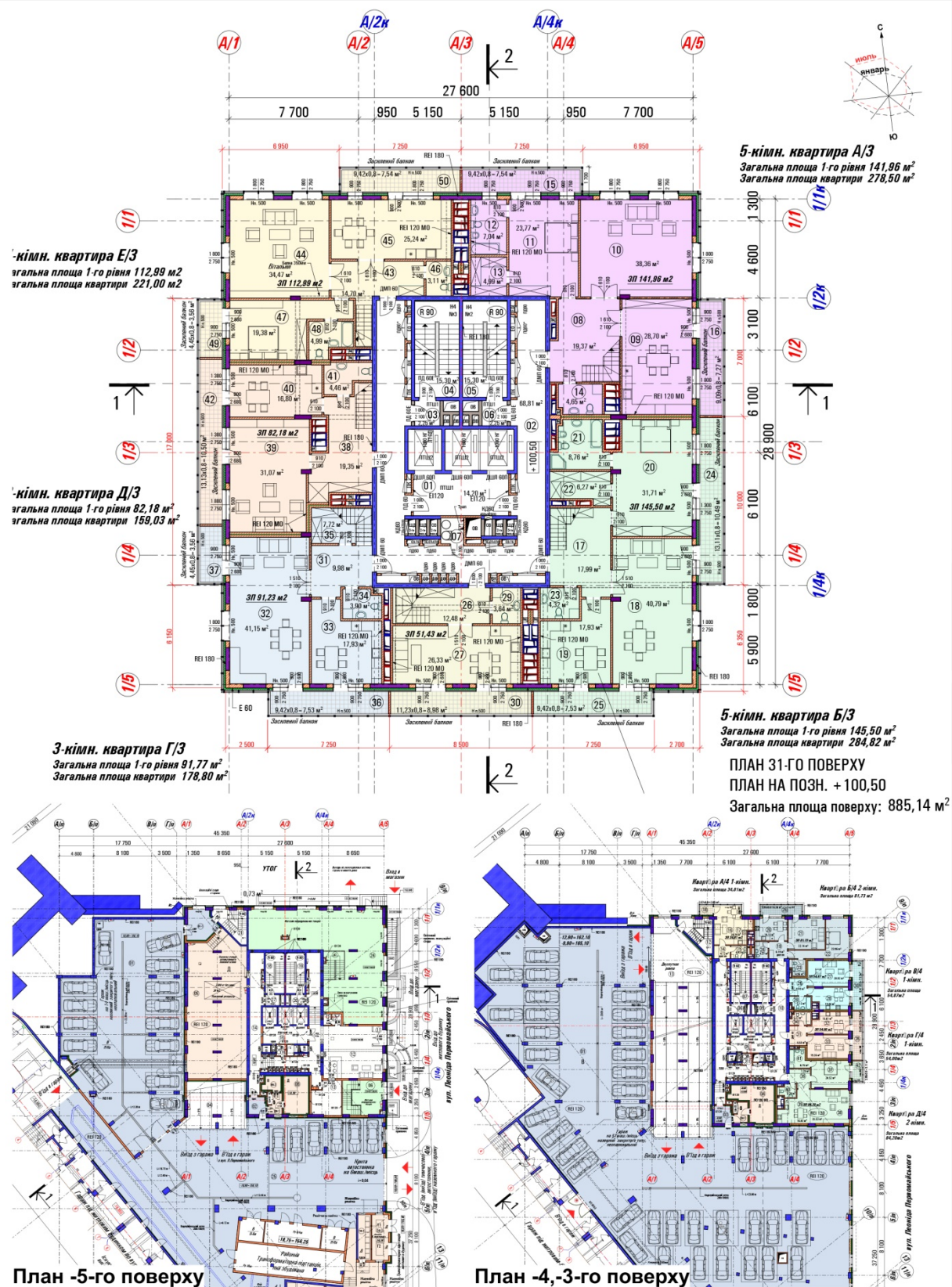


Рис. 3.3.8. Тип 4. Житловий будинок по вул. Леоніда Первوماйського, 8 в м. Києві. Креслення автора. Об'єкт представник

Тип 4. Багатоквартирні будинки (*Житлові комплекси*) (більше ніж 100 квартир), переважно монолітно-каркасної, або панельно-сбірної конструктивної системи зазвичай розміщується в центральних або периферійних частинах за містобудівним розташуванням. Для даного типу властиво віднесення до класу «Економ» за комфортністю. При цьому висотність зазвичай знаходиться в межах 26,5 м до 47 м (багатоповерхові) та більше ніж 47 м до 100 м (висотні). Для такого типу застосовуються такі об'ємно-просторові рішення, як променеві симетричні або асиметричні схеми з двома сходовими евакуаційними клітками (коридорні чи галерейні), *баштові односекційні (моноблочні)*.

Така номенклатура пов'язує кількість квартир, висотність та рівень комфорту орендних будинків між собою. Об'єктом, який є представником таких архітектурно-планувальних рішень типу «4», є *житловий будинок з підземним паркінгом по вул. Леоніда Первомайського, 8 в Печерському районі м. Києва* (проектування за участю Яновицького Є. Л.). (Рис. 3.3.7, 3.3.8).

За об'ємно-просторовою схемою орендні будинки розподілено на такі типи: *баштові односекційні (моноблочні), лінійні односекційні (коридорні та галерейні), лінійні витягнуті, лінійно-блочні односекційні чи багатосекційні (коридорні та галерейні), променеві симетричні, променеві асиметричні, багатосекційні (квартильні), масивні*.

Житловий будинок по вул. Леоніда Первомайського, 8 є висотним за поверховістю та баштовим односекційним (моноблочним) за об'ємно-просторовою організацією. Розміщення – в центральному історичному районі м. Києва в другому ряду забудови проспекту ім. Лесі Українки. Поверховість – 32 поверхи, кількість квартир – 263 кв, однокімнатних квартир – 102 кв., двокімнатних – 127 кв., трикімнатних – 31 кв. Загальна площа квартир – близько 20340 м², площа житлового будинку – 43670 м², умовна висота будинку орієнтовно 100 м. Габаритний розмір в плані – 27,60 х 28,90 м. Крім житлової частини, житловий будинок має в своєму складі вбудовані приміщення громадського призначення (офіси 604 м²) та приміщення інфраструктурного обслуговування (непродовольчий магазин 417 м²). Кількість машино-місць в

паркінгу – 262 м/м. Забезпеченість машино-місцями в даному житловому будинку є майже 100%. За архітектурно-планувальним рішенням даний житловий будинок є точковим з внутрішнім конструктивним ядром. Рішення, які були запроваджені в даному проєкті є експериментальними на момент проєктування. Так проєктом даного житлового будинку передбачено влаштування двох незадимлюваних евакуаційних сходових кліток типу Н4 без природнього освітлення, які розміщено у внутрішньому ядрі будівлі. Група з 3-х ліфтів вантажопідйомністю 1 т., в тому числі, і пожежний ліфт також розташовані в центральному ядрі з виходом до поверхового коридору через протипожежний тамбур-шлюз з підпором повітря. Кількість квартир на типовому поверсі складає 9 кв. 4 з них – однокімнатні з різними показниками загальної площі, 3 – двокімнатні, 1 – трикімнатна квартира. Враховуючи висотність будинку, забезпечення протипожежної безпеки в даному проєкті є одним з основних факторів. Так у всіх приміщеннях, в тому числі, в квартирах застосована автоматична спринклерна система пожежогасіння. Площі квартир на поверсі: однокімнатні – 35-55 м², двокімнатні – 82-98 м², трикімнатні квартири – 107-177 м², чотирикімнатні – 221 м², п'ятикімнатні – 227-224 м². Дані показники щодо загальної площі квартир є бюджетними, але планування всіх житлових чарунок враховує принцип функціонального зонування квартир з влаштуванням окремих ізольованих житлових кімнат та приміщень денної зони – вітальні, кухні та інших.

Планування квартир є вільним з дотриманням принципу гнучкості планувальних рішень, між ядром та зовнішніми стінами розташовані залізобетонні пілони, які розташовано згідно планування квартир. При цьому вертикально по всій висоті житлової частини будинку проходять вентиляційні та каналізаційні стояки. Вентиляція квартир вирішена через збірні шахти зі супутниками з підключенням в загальний канал на наступному по висоті поверсі. Стояки холодного та гарячого водопостачання та стояки опалення винесені у межі центрального ядра з доступом з поверхового загального коридору. В центральному ядрі будинку також розміщено приміщення для сміттєпроводу.

Квартири в своєму складі мають кухні площею від 13,40 до 16,53 м²,

вітальні площею від 20,43 м² до 27,16 м², спальні площею від 18,75 м² до 24,69 м². В квартирах запроектовані гостьові санвузли. В однокімнатній квартирі — один санвузол, у двокімнатній — 2 санвузли, (один з них при спальні), у трикімнатній квартирі площею 107-177 м² — 2 санвузли. Евакуація з житлових поверхів здійснюється по двом евакуаційним сходам у незадимлюваних клітках типу Н4 з протипожежним тамбуром-шлюзом з припливом повітря при пожежі на кожному поверсі.

Будинок по висоті розділений на 3 пожежні відсіки. Перший пожежний відсік з підлоги -7-го поверху до рівня підлоги 1-го поверху (гараж та всі приміщення, що до нього відносяться). Другий пожежний відсік з підлоги 1-го поверху до рівня підлоги 16-го поверху та з підлоги -7-го поверху до рівня підлоги 1-го поверху (житлова частина та технічні приміщення). Третій пожежний відсік з підлоги 16-го поверху до рівня покрівлі. Пожежні відсіки розділені перекриттям з межею вогнестійкості REI-180. Над останнім житловим поверхом запроектована двоповерхова технічна надбудова. Кожна квартира на всіх поверхах має осклений балкон.

Об'ємно-просторове вирішення житлової частини будинку підкреслює його композиційну центрально-симетричну планувальну побудову. Осклені балкони на всіх 4-ох фасадах, розташовані на центральних осях будинку, акцентують та підкреслюють центральну вертикальну спрямованість композиції. Оздоблення простінків на фасаді, із застосування різних по кольору облицювальних матеріалів (фасадної навісної керамічної плитки та глухого скла типу «емаліт») також надають композиції вертикальної спрямованості. Для оздоблення фасадів проектом передбачено застосування навісної вентильованої фасадної системи з морозостійкою керамічною плиткою по алюмінієвих профілях та негорючим мінераловатним утеплювачем. Проектом передбачено влаштування 2-ох стовбурів сміттєпроводу для кожного протипожежного відсіку житлового будинку (на житлових поверхах).

Стовбури сміттєпроводів виготовляють з корозійностійких сталевих труб із забезпеченням дымогазонепроникності та діаметром не менше 500 мм, відповідно

до санітарно-епідеміологічних вимог. Їх конструкція відповідає нормативам щодо звукоізоляції, а всі будівельні елементи виконані з негорючих матеріалів. Стовбур не допускається розміщувати поруч із житловими й громадськими приміщеннями з постійним перебуванням людей. Він обладнаний пристроями для гальмування швидкості падіння відходів, міжповерховими силовими розвантажувальними муфтами і в нижній частині завершується поворотним шибром із протипожежним клапаном класу EI 45, розташованим у сміттєзбірній камері. Стовбур розміщують в окремому спеціалізованому приміщенні з доступом із коридору поверху, відокремивши його від ліфтового холу глухою протипожежною перегородкою 1-го типу. Сміттєпровід оснащується системою для періодичного промивання і дезінфекції внутрішньої поверхні стовбура, яка також виконує функцію гасіння пожежі і може працювати в ручному або автоматичному режимі. Таке устаткування встановлюють у верхній частині конструкції. В даному житловому будинку комфортність квартир досягається не тільки за рахунок наявності необхідної загальної площі житлових чарунок, яка визначається риночними та кон'юнктурними показниками, а також і завдяки влаштуванню вбудованих громадських зон обслуговування в стиблобатній частині будівлі та розвинутої системи інженерного забезпечення в будівлі. Крім того монолітно-каркасна конструктивна система з монолітним безбалочним перекриттям в даному житловому будинку дозволяє влаштувати гнучку систему планування квартир, та можливі зміни кімнатності та кількості квартир на поверсі.

В цілому найчастіше серед об'ємно-планувальних рішень найчастіше застосовуються декілька схем, таких як *коридорна та галерейна схеми*. В архітектурно-планувальних рішеннях, виконаних по *коридорній схемі*, ключовим елементом є коридор, з якого здійснюється доступ до всіх приміщень в межах одного поверху в т. ч. до ліфтових вузлів і сходових кліток, (яких повинно бути не менше двох). Розташування приміщень щодо коридору в плані - двостороннє. Коридорна схема вважається однією із самих економічних, з огляду на те, що дозволяє розмістити в межах заданої площі максимальну кількість квартир. Однак, є і недоліки. Одним з них є брак природного освітлення в коридорах, що

особливо відчувається при значній довжині будівлі. Форма плану коридорних житлових будинків: протяжна - з коридорами, що з'єднують сходово-ліфтові вузли (або сходові клітки); компактна - з коридором, що має, як правило, круговий обхід навколо сходово-ліфтового ядра. Орієнтація квартир на дві сторони будинку забезпечує наскрізне (або кутове) провітрювання.

Різновид коридорної схеми планування – *галерейна схема плану* передбачає розміщення житлових приміщень з одного боку від осі галереї, яка виконує функцію горизонтального комунікаційного елемента.

На відміну від *коридорної схеми*, галерейне планування вважається менш економічним, оскільки воно забезпечує розміщення меншої кількості квартир у межах заданої площі забудови. Водночас така схема покращує природне освітлення та інсоляцію квартир, що контактують із зовнішнім фасадом, і створює можливість відкритого сполучення з прибудинковим простором, що може мати архітектурно-художні та соціально-психологічні переваги.

Однак, з точки зору забезпечення протипожежної безпеки дана планувальна схема є кращою. При галерейній схемі (на відміну від коридорної), не виникає такої проблеми, як нестача природного освітлення в комунікаційних коридорах. Крім житлових будинків галерейна схема планування широко використовується при проєктуванні готелів, гуртожитків, шкіл та інших громадських закладів.

Найпоширеніша планувальна схема в сучасному цивільному житловому будівництві – *секційна побудова* за об'ємно-планувальним рішенням. Будинки, виконані за секційною схемою, складаються з двох або більше ізольованих один від одного блок-секцій, об'єднаних в єдиний комплекс. Компоновка приміщень в межах кожної секції здійснюється навколо вертикальних комунікацій: сходових кліток і ліфтових вузлів. Односекційні житлові будівлі дозволяють максимально використовувати периметр зовнішніх стін для світлового фронту квартир, включаючи найбільшу кількість квартир з двосторонньою орієнтацією, забезпечуючи наскрізне або кутове провітрювання житлових чарунок.

Однією зі схем об'ємно-планувальних рішень є *багатосекційні квартальні (масивні) житлові осередки*. Подібні житлові комплекси є

багатофункціональними. Характерною ознакою таких схем є створення квартальної забудови, яка є найчастіше периметральною з визначенням меж житлових кварталів.

Аналіз номенклатури типів орендних будинків показує, що для кожного з чотирьох типів номенклатурного ряду притаманними є різні схеми об'ємно-планувальних рішень в залежності від містобудівного розташування, конструктивної системи, класу комфортності, кількості квартир та поверховості будівель.

3.4. Художня та естетична виразність

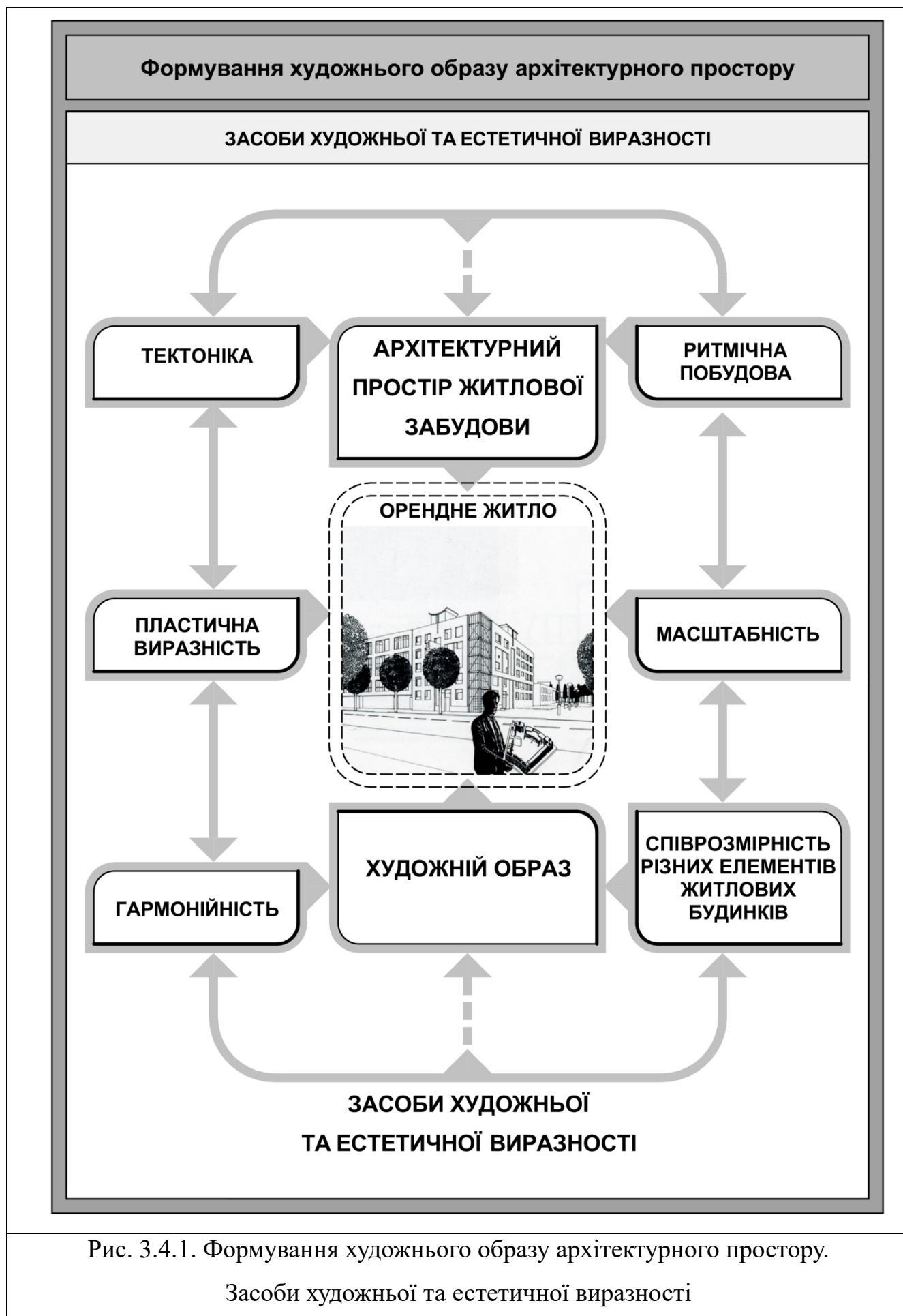
Художня та естетична виразність є одним з основних засобів формування сучасного архітектурного простору житлової забудови. Головним завданням архітектури з часів її виникнення була організація простору, створення необхідних умов для життя і діяльності людей [172, 151].

Організація простору є першоосновою побудови ансамблів, композиції окремих споруд і приміщень. Афінський акрополь, Софія Київська й кращі ансамблі сучасності мають просторові рішення вражаючої сили і художньої дії. Пластична виразність окремих споруд — це лише певний зовнішній вираз внутрішньої просторової побудови.

Композиційними прийомами формування художньої та естетичної виразності є **тектоніка, пластична виразність, гармонійність, ритмічна побудова, масштабність і співрозмірність різних елементів житлових будинків і комплексів** на основі створення художнього образу. (Рис. 3.4.1).

Прийоми організації простору, конструкції, їх маса, пластика, пропорції, ритм, масштаб і розмір елементів, фактура і колір матеріалів, їх композиційне поєднання й співставлення з оточуючою забудовою й природним середовищем — все це породжує реальні художні якості об'єктів [153].

Основою художніх якостей творів архітектури є композиція — побудова, структура твору, яка ґрунтується на цілісності, органічній єдності функціональних, технічних і естетичних основ.



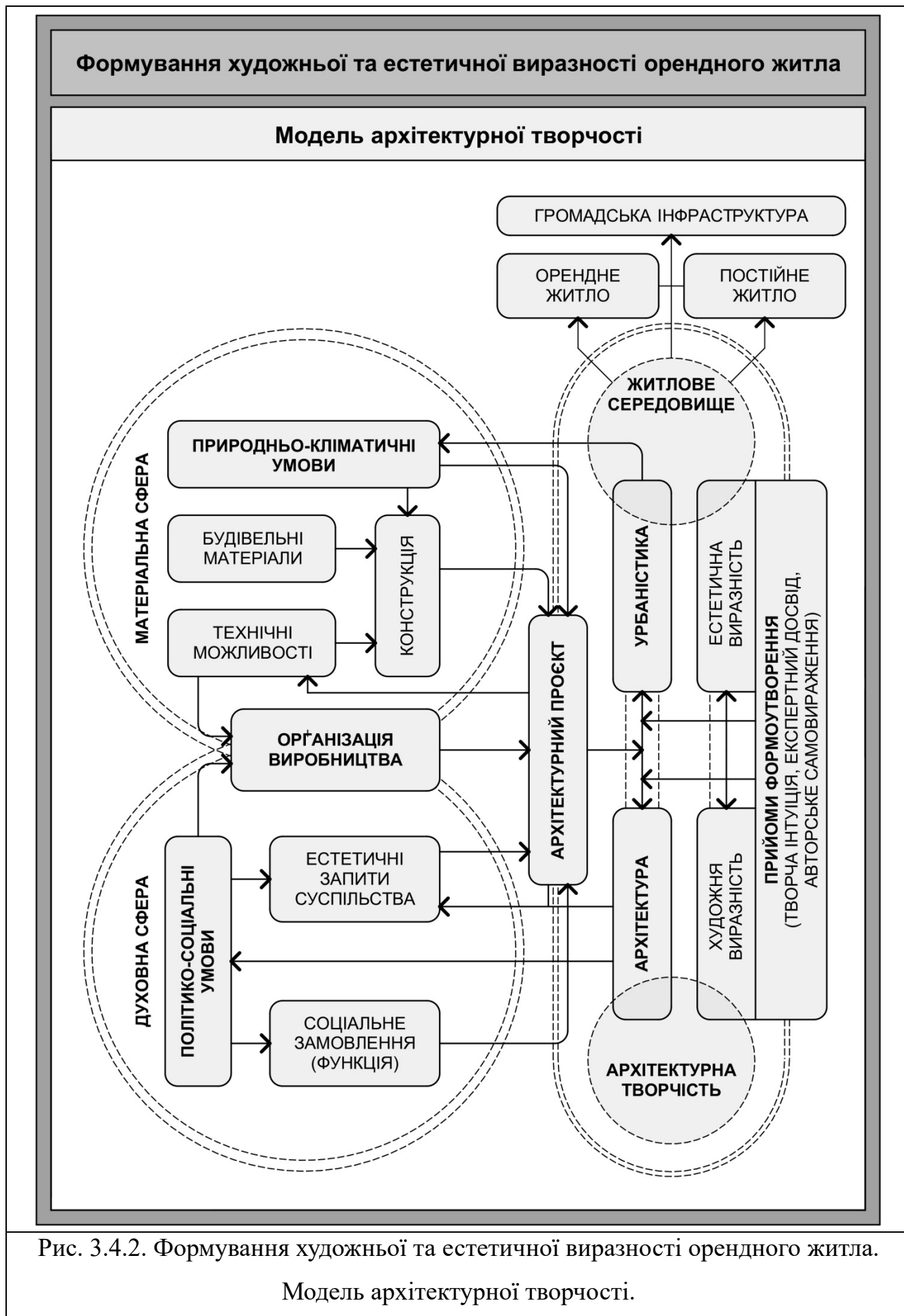


Рис. 3.4.2. Формування художньої та естетичної виразності орендного житла.

Модель архітектурної творчості.

Композиція вимагає гармонійності цілого й підпорядкованості йому всіх елементів твору (споруди, ансамблю). Просторове рішення потребує творчого підходу до проєктування таким чином, щоб простір вимірювати не тільки довжиною, шириною, метражем, але й духовними та естетичними показниками. Так архітектура має викликати почуття, наприклад, спокій, захоплення або піднесення, що досягається через гармонію дизайну. *Естетика в архітектурі* не є лише питанням краси. Це також спосіб вираження ідей, цінностей та культури через просторові рішення.

Загалом *естетика* в архітектурній творчості — це сукупність принципів, закономірностей і методів, які спрямовані на створення об'єктів архітектури з виразними художніми, гармонійними та емоційно-естетичними якостями. Вона визначає, як форма, простір, матеріали, кольори, текстури та інші архітектурні елементи взаємодіють між собою, з навколишнім середовищем та сприйняттям людини. При цьому поняття «*естетика*» є нейтральним за своєю суттю і охоплює як позитивне (красу), так і негативне (потворність). Воно вивчає всі аспекти *чуттєвого сприйняття* і художньої виразності, тому включає в себе різноманіття явищ — від гармонії та краси до хаосу і дисгармонії.

Одним з засобів *художньої та естетичної виразності* є *тектоніка*. Тектонічними, тобто зумовленими побудовою споруди, є всі елементи, які виконують ту чи іншу роль у конструктивній структурі. Елементи декоративного характеру, що не мають конструктивного значення, менш тектонічні, бо вони витримують навантаження лише від власної ваги. Термін *тектоніка* широко застосовується у різних науках. Поняття тектоніки в архітектурі завжди пов'язується зі структурою будов, їх конструктивною побудовою. Як правило, говорячи про тектоніку розуміють відповідність конструкцій законам статички і гармонійність побудови споруд. Художнє осмислення конструктивних систем сучасним архітектором полягає у тому, щоб художня форма найбільш повно розкривала *статичну роботу конструкцій*, надавала їм образного, художнього змісту.

В пошуку позитивної гармонії фасадних рішень та об'ємно-просторових

композицій архітектори використовують засоби *пластичної виразності*.

Пластичність - це невід’ємна якість усякої матеріальної структури, вона характеризує об’ємність, рельєфність матеріальних форм. Пластична виразність споруд може породжуватись не тільки масивними конструкціями зі складними об’ємними деталями, а й певним просторовим розподілом конструкцій і матеріалів (наприклад, частотою розстановки колон, пілонів та простінків), просторовою пластикою об’ємів споруд, складною конфігурацією плану, пластичністю тонких ажурних просторових елементів навісних фасадних систем.

Контрастне співставлення різних матеріалів і конструктивних систем, як в одній споруді, так і в забудові комплексів – шлях до підсилення пластики архітектурних структур. Так масивні опори, глухі без отворів стіни здаються більш виразними поряд з прозорими стінами зі скла.

Значну роль у підвищенні пластичних якостей будов відіграє ускладнення їх просторової побудови. В сучасній архітектурі, а саме при формуванні житлової забудови, пластичність форм є одним з найуживанішим засобом образної виразності, завдяки розвиненню можливостей сучасних конструктивно-будівельних систем.

Критерієм досягнення художньо-естетичного успіху при застосуванні засобів пластичної виразності є *гармонійність* об’ємно-просторової побудови.

Об’ємно-просторова побудова, тектоніка, пластика, фактура і колір матеріалів потребують *узгодженого поєднання* відповідно до функціонального призначення, ролі в ансамблі, і психофізіологічних закономірностей сприйняття людини. Геометричні форми, їхнє *положення в просторі, маса, пропорційність будови, членування, послідовність сполучення елементів, ритм* та їх поєднання впливають на художню виразність споруд. Оперуючи ними архітектор вирішує складне завдання — як із звичайних елементів створити незвичайне, індивідуальне творіння, яке має свій особливий образ. Однією з форм організації архітектурної форми є симетрія та асиметрія. Діапазон сучасних архітектурно-композиційних рішень спрямовуються в бік асиметричних форм, вони часто застосовуються у композиціях окремих споруд і комплексів на основі

композиційної рівноваги елементів.

Для формування архітектурних та об'ємно-просторових рішень житлової забудови та орендного житла використовується прийом ***ритмічності побудови***.

Усе життя і діяльність людини підпорядковані певним ритмам. Ритм може бути простим, коли повторюється одна форма, й складним — при чергуванні цілих груп елементів. Надмірне повторення одних і тих самих елементів викликає почуття монотонності. Сучасні житлові будинки часто мають чітку будову об'ємів, в якій повторюються однотипні просторові чарунки, що обумовило метричність структури їхніх фасадів. Багаторазове повторення однакових елементів мало місце і в попередні епохи. Але ритмічна побудова збагачує застосуванням балконів, еркерів, лоджій, різної форми та входних елементів. Групування елементів сприяє створенню більш крупних членувань і форм, які сприймаються як певний ритм в ансамблі житлової забудови. Інтеграція громадської інфраструктури до складу багато-функціональних комплексів дозволяє відійти від метричних композицій до рішень заснованих на зміні ***масштабності*** елементів та на їх ***ритмічній побудові***, що більш притаманне об'єктам громадського призначення.

Масштаб і співрозмірність різних елементів в архітектурі житлових будинків і комплексів висловлює співвідношення людини з її архітектурним оточенням, окремими спорудами і співрозмірність різних елементів в межах архітектурного простору. В архітектурі та містобудуванні існує «масштабний ряд» — від масштабу міста до його частин — ансамблів, окремих споруд, їх елементів та деталей.

Інструментарій архітектора — переклад функціональних та типологічних вимог на мову почуттів художнього образу, який є суб'єктивним для кожного автора, але заснований на історичному досвіді людства в цілому щодо пошуку гармонії при формуванні простору для життєдіяльності людини. Формування художньої та естетичної виразності орендного житла, як і інших функціонально-типологічних одиниць базується на ***моделі архітектурної творчості***. (Рис. 3.4.2).

Дана модель — алгоритм генерації архітектурних рішень для формування житлового середовища, що базується на поєднанні двох сфер життєдіяльності

людини: *духовної та матеріальної*. Так в матеріальному світосприйнятті визначаються такі чинники, як *природньо-кліматичні умови, сучасні технічні можливості, будівельні матеріали та конструктивні системи, а також рівень організації будівництва*. Духовна сфера в архітектурній діяльності базується на *соціальному замовленні (функції об'єкту), естетичних запитах суспільства та політико-соціальних умовах*. Взаємозв'язок чинників даних сфер впливає на архітектурний проєкт, та є основою архітектурної творчості.

Архітектура, містобудування та урбаністика, як науки використовують засоби художньої та естетичної виразності, прийоми формоутворення, ***метод творчої інтуїції та авторського самовираження*** для створення сучасного житлового середовища, в якому об'єднується тимчасове та постійне житло з елементами громадської інфраструктури.

Творчий процес передбачає аналіз зібраних даних та тих даних, що ще збираються. Цей етап реалізується через моделювання об'єкта та обґрунтування ключових аспектів, що стосуються його формоутворення, технологічного наповнення, функціональної структури, естетичної концепції та економічної обґрунтованості на основі систематизації процесів для розробки комплексного підходу до створення як усієї системи, так і її окремих елементів.

Заключний етап архітектурного проєктування спрямований на узагальнення та формування об'єкта, як єдиного комплексу об'ємно-просторової організації житлового середовища. На цьому етапі досягається інтеграція технологічних, конструктивних, художніх, економічних і функціональних аспектів у єдиному архітектурному рішенні.

Процес формування житлового середовища є складним і багатограним. Архітектор виступає в багатьох ролях одночасно: як художник, інженер, технолог, філософ, науковець, еколог та економіст, використовуючи метод вільного творчого мислення, що є джерелом несподіваних і креативних архітектурних рішень.

Таким чином архітектурні проєктні рішення з формування простору житлового середовища базуються на існуючих соціально-економічних та

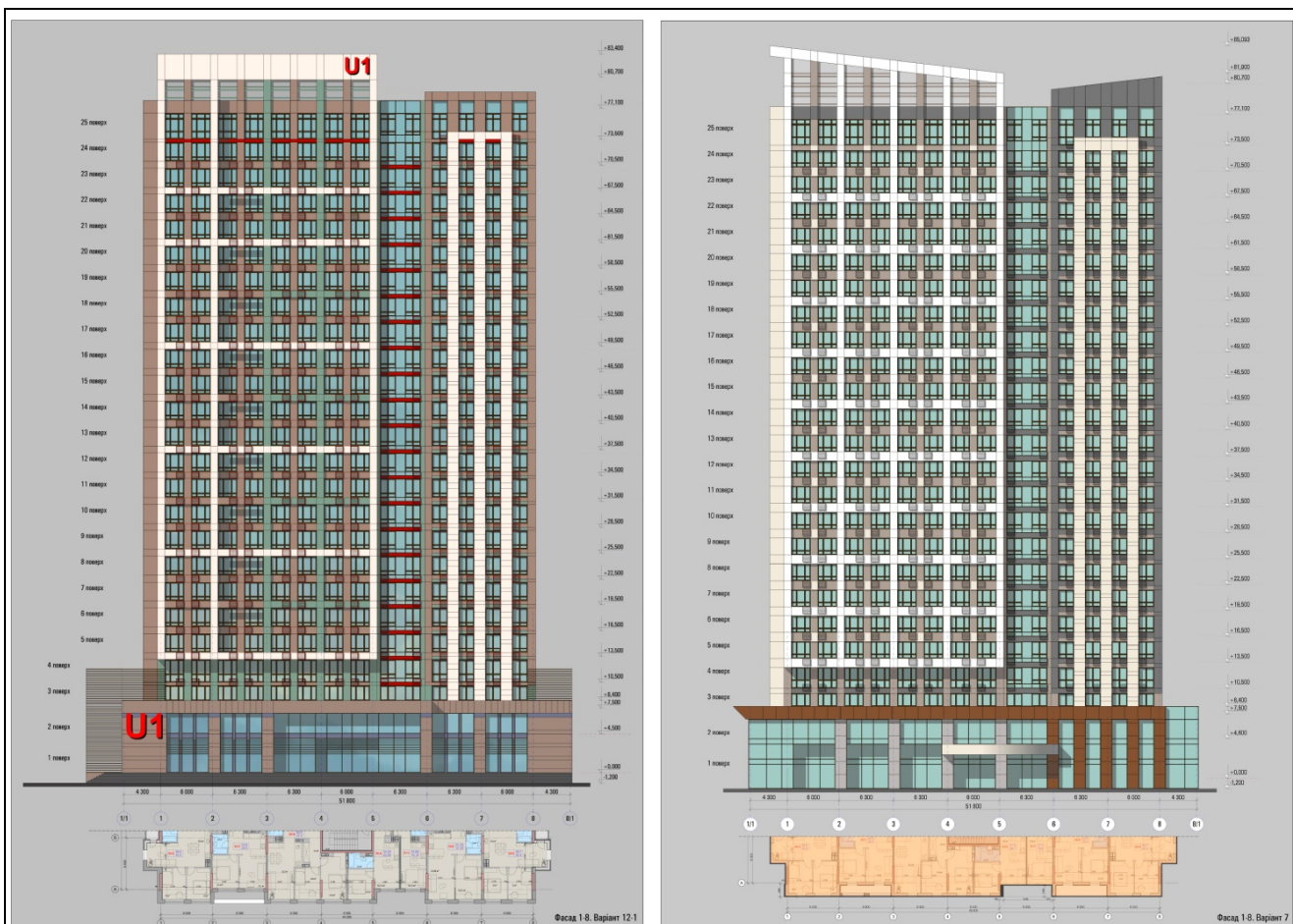


Рис. 3.4.3. Пошук фасадних рішень житлового будинку по вул. Теліги, 25 в м. Києві

політичних умовах в суспільстві, та є виконанням конкретного соціального запиту на основі художньо-естетичної складової творчості.

Але завдяки професійному рівню автора-архітектора, глибокому філософському підходу до проєктування є можливість генерації таких проєктних рішень та соціальних сценаріїв, які самі зможуть позитивно впливати на суспільні умови в тому чи іншому житловому осередку та зможуть в свою чергу надати поштовх до формування нових політико-соціальних умов в суспільстві.

Одним з прикладів пошуку *художньо-естетичної виразності* в архітектурі житлових будівель є авторські рішення фасадів та об'ємно-просторової структури **житлового будинку по вул. Теліги, 25** в Шевченківському районі м. Києва. (Рис. 3.4.3).

В даному рішенні застосована гра масштабних характеристик площин та пластичності фасадної решітки, що характерно для чарункової структури даних

житлових будинків. Даний будинок є висотним поверховістю до 25 поверхів, з яскраво вираженою вертикальною композиційною побудовою. Варіанти фасадних композиційних рішень даного об'єкту стосувались зокрема пошуку художнього образу силуетного завершення будівлі. Вертикальне членування об'єкту підкреслює наявність нижньої стилобатної обтяженої базової частини, основного вертикального поля стіни і вінчання будівлі з відкритими отворами фасадних рам з динамічним малюнком силуетного завершення. З точки зору пошуку новітніх рішень при проектуванні житлових будинків з модульною чарунковою структурою прикладами є також об'ємно-просторові композиції готельних комплексів, таких як багатофункціональний торгівельно-офісний центр з готелем, адміністративними приміщеннями і підземним паркінгом по вул. Трінклера, кут просп. Правди в м. Харкові, «Готель «Харків-Палас», (рис. 3.4.5, 3.4.6) та реконструкція готелю «Юність» на Французькому бульварі в м. Одеса. (ГАП Свистунов О. В., Яновицький Є. Л.). (Рис. 3.4.7).

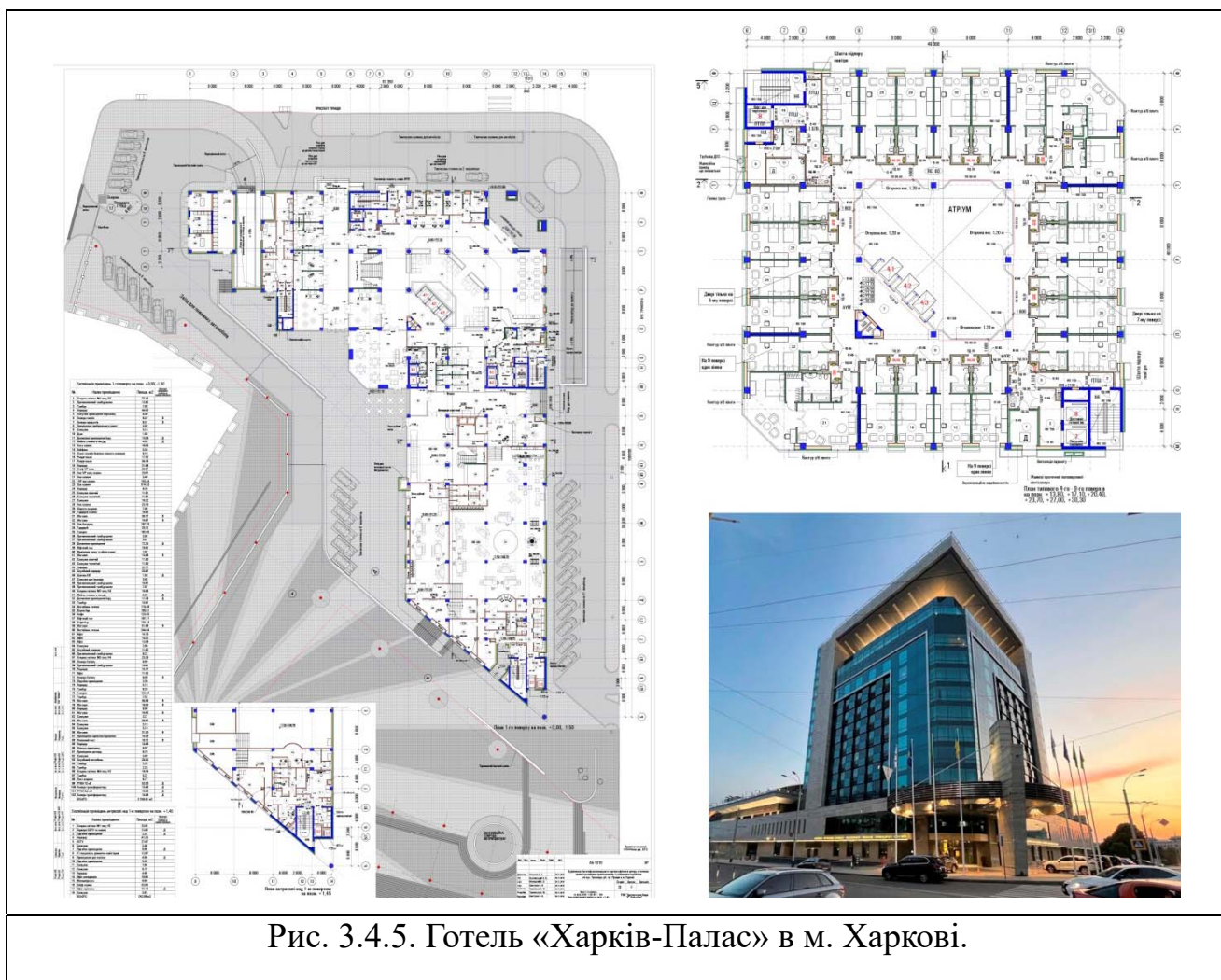




Рис. 3.4.6. Готель «Харків-Палас» в м. Харкові

В фасадному рішенні готелю в Харкові застосовані такі архітектурні прийоми, як суцільне облицювання висотного житлового блоку будівлі кольоровим тонованим склом з організацією *пластичної структури* фасадної навісної системи, що дало можливість зменшити композиційний масштаб об'єкту та співставити фасадні характеристики до формату будівель оточуючої забудови історичного центру м. Харкова, площі Свободи та будівлі «Держпрому».



При реконструкції готелю «Юність» в м. Одеса застосований інший архітектурний прийом в фасадному композиційному рішенні.

Для підкреслення вихідних вертикальних пропорцій будівлі фасадні частини простінків між житловими чарунками облицьовані навісною фасадною системою з використанням об'ємних касет з алюмінієвих композитних панелей білого

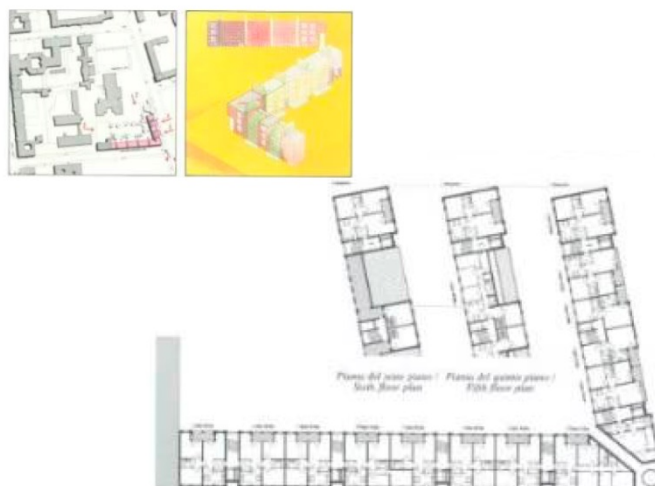
кольору. В той час, як горизонтальні частини фасадних поясів на рівні міжповерхових перекриттів вирішені з навісних алюмінієвих композитних касет більш темного теплого кольору. Світлі вертикальні простінки мають більший виліт від фасадної площини ніж горизонтальні темніші пояси, що підкреслює вертикальну спрямованість даної композиції та зменшує важкість від загальних близьких до квадрата пропорцій даної об'ємно-просторової композиції. В композиційному рішенні даного об'єкту застосовані прийоми *масштабності та співрозмірності різних елементів* будівлі завдяки вертикальному членуванню основних мас на три основні композиційні частини: стилобатна база, основне тіло будівлі та завершальна структура технічного призначення, яка має динамічний силуетний малюнок.

Феномен архітектури та її явища розглядається в монографії Беломесяцева А. Б. «Філософські основи архітектури» [12]. Питання естетики архітектури в різних її проявах серед інших тем розкрито в цьому дослідженні. *«Естетика архітектури»* — наука про естетичні відносини людини до архітектурного середовища, що розвивається і поглиблюється; система знань про естетичну реальність, естетичні відношення і естетичну свідомість у їх зв'язку з архітектурою як процесом пізнання, перетворення і функціонування матеріального середовища життєдіяльності людини (А. П. Мардер). Будучи частиною загальної естетики й одним з розділів теорії архітектури, естетика архітектури відноситься і до загальної естетики, і до теорії архітектури як конкретно наукова дисципліна — до загальнонаукового» [12]. Естетичне переживання в архітектурі якнайкраще проявляється в творчих пошуках сучасної професійної архітектурної спільноти.

Загалом в світовій сучасній архітектурі, так як і в цілому в суспільних естетичних та філософських вподобаннях спостерігається захоплення *постмодернізмом* (серед інших стилістичних течій). Адже сюди можна віднести і панування в життєдіяльності людини *віртуальної реальності та віртуального простору*. «Існування сучасної людини — людини техногенної культури — зосереджується у штучно створюваній віртуальній реальності з властивим лише їй

співбуттєвим рядом. Багато в чому це обумовлено незавершеністю проекту «модерн», який зіткнувся з межами реалізації своїх можливостей» [12]. Стиль постмодернізм в архітектурі – це філософія дизайну, що виникли в середині ХХ століття як реакція на функціоналізм і строгість модернізму. При постомодернізмі акцентується увага на різноманітності, символізмі, історичних алюзіях і

Пошуки архітектурно-художнього образу житлової забудови. Берлін кінець ХХ ст.



Архітектор Альдо Россі. Кутовий будинок на вул. Kochstrasse/Vilgelmstrasse в м. Берліні. Німеччина. 1988



Архітектори Пітер Айзенман, Жаклін Робертсон. Кутовий будинок на вул. Kochstrasse в м. Берліні. Німеччина. 1986

Рис. 3.4.8. Пошуки архітектурно-художнього образу житлової забудови.

Берлін, кінець ХХ ст.

естетичному різноманітті, часто поєднуючи елементи минулого з сучасними інтерпретаціями. Постмодернізм спрямований на створення архітектури, яка говорить мовою культури, ідентичності та емоцій. (Рис. 3.4.8) [137, 138].

Використання такого стилістичного підходу характерно відмовою від тектонічної побудови, або заміни відображення в архітектурі роботи конструкцій на декоративні та еклектичні засоби та прийоми. Такий підхід в цілому є притаманним нинішнім суспільним відношенням в культурі та політиці. Так теоретик постмодернізму Жан Бодрійяр описав феномен симулякрів – копій, що не мають оригіналу. Постмодерна культура стирає межі між реальністю і вигаданим світом, створюючи «гіперреальність».

Завдяки захопленню *постмодернізмом* для культури та архітектури в сучасному суспільстві часто зовнішня форма та її декоративні характеристики стають більш значущими ніж сутність того чи іншого об'єкту. Звідси частим прийомом є застосування навісних масивних динамічних та експресивних або біонічних за формою декоративних фасадних елементів, які самостійно не відповідають реальній роботі конструкцій. Але наразі суспільне замовлення щодо формотутворення характерне для *постмодернового соціуму*. В той же час, попри свою складність і неоднозначність, постмодернізм залишив глибокий слід у культурі, пропонуючи новий підхід до інтерпретації світу через множинність ідей та відмову від догматизму.

ВИСНОВКИ ДО 3-ГО РОЗДІЛУ

1. Містобудівні характеристики: для більшості типів пропонується прийняти максимальну щільність забудови до 630 осіб/га, що є збільшенням існуючого нормативного показника в 450 осіб/га на 40 %.

2. Забезпеченість паркувальними місцями в підземних або надземних паркінгах пропонується встановити для житла орендного типу на рівні не менше ніж 60% від кількості квартир із можливістю збільшення до 100% та вище при необхідності.

Площа земельної ділянки для житлової забудови орендного типу пропонується не більше ніж 15,00 м²/особу, при існуючому показнику в 10,50 м²/особу (збільшення на 40%).

Для впровадження до проєктів орендних будинків **прийому функціональної універсальності** запропоновані конкретні методичні засади та рекомендації. Влаштувати не менше **двох незадимлюваних сходових кліток різних типів** для орендних житлових будинків з умовною висотою вище ніж 26,5 м (орієнтовно вище ніж 8 поверхів). Рішення запровадити норму щодо **обов'язкового застосування не менше двох сходових кліток незадимлюваного типу** для будинків висотою понад 26,5 м є абсолютно виправданим з огляду на сучасні стандарти пожежної безпеки. (Рис. 3.4.9, 3.4.10).

Таке рішення забезпечує високий рівень безпеки. У висотних будівлях, особливо для орендних будинків з великою кількістю мешканців, два евакуаційних шляхи є критично важливими для уникнення заторів під час евакуації і забезпечення резервного шляху на випадок, якщо один з них стане непридатним через пожежу або дим. Сучасні світові стандарти з пожежної безпеки часто вимагають кілька евакуаційних шляхів, особливо в будівлях висотою понад 30 м. Це дозволяє уникнути надмірного скупчення людей в одній сходовій клітці під час евакуації та знижує ризик травм і смертей. Для будинків з умовною висотою нижче ніж 26,5 м приймається можливість влаштування однієї сходової клітки типу СК1, СК2, С2 (9,0 м – умовна висота). Але для власника орендного будинку до 8 поверхів (до 26,5 м) відкривається можливість для

вертикальної функціональної трансформації при влаштуванні не менше 2-х сходових кліток відповідного типу.

Така сама відповідність при розподілі будинків на 2 групи за ознакою умовної висоти (до 26,5 м та вище 26,5м) пропонується щодо забезпечення інсоляції житлових чарунок: для будинків малої та середньої поверховості, - забезпеченість всіх 100% квартир (бажаний зв'язок); для будинків багатоповерхових та висотних, - забезпеченість часткова до 60% квартир (бажаний зв'язок).

Загальний висновок при цьому полягає в нагальній необхідності запровадження змін до чинної нормативної бази для недопущення подальшого перекосу при користуванні нормативними прогалинами щодо будівництва орендного типу житла в бік нехтування показниками щільності забудови, забезпечення паркувальними машино-місцями, відсутності елементів обслуговування на прибудинковій території, недостатньої інсоляції житлових чарунок (або відсутності інсоляції).

3. Сформульовані *принципи та прийоми архітектурно-планувальної організації орендного житла: інтеграція функцій; гнучкість планувальних рішень; інклюзивність приміщень орендних будинків.*

Впроваджуються такі принципів з притаманними їм прийомами:

- ***принцип інтеграції функцій при вертикальній структурній організації з функціональною універсальністю.*** Прийоми: застосування додаткового рівня сервісу та громадського обслуговування, модульна інтерференція об'ємно-планувальної структури архітектурних просторів;

- ***принцип гнучкості планувальних рішень - трансформування просторів,*** Прийоми: застосування універсальності інженерного забезпечення;

- ***принцип інклюзивності приміщень орендних будинків.*** Прийоми: організація доступності на основі універсального дизайну, організації безпечної евакуації та рятування МГН та застосування адаптивних та мульти-функціональних архітектурних рішень. ***Прийом трансформування просторів*** передбачає можливість переведення житлової чарунки з категорії орендного

тимчасового житла до категорії постійного житла, при відповідності деяких архітектурно-планувальних умов до даної житлової чарунки та до організації орендного будинку в цілому. Такий прийом функціональної гнучкості надає можливість більш вільно використовувати типологічні особливості орендного житла. Така ідея з **функціональної трансформації житлових чарунок** надає окремих відмінностей оренвному будинку завдяки особливостям вертикальної структурної організації - вертикальне розведення по поверхових зонах різних за функцією груп приміщень: нижні поверхи - громадська інфраструктура, офісні приміщення, середні поверхи - орендне житло; верхні поверхи - житло з постійним режимом проживання, житлові апартаменти з підвищеним рівнем комфортності або «пентхауси». Для надання гнучкості архітектурно-планувальним рішенням та можливості функціонального трансформування запропоновані такі рекомендації, як обов'язкове **влаштування не менше двох евакуаційних незадимлюваних сходових кліток** для орендних будинків з умовною висотою вище ніж 26,5 м, тобто орієнтовно вище ніж 8 поверхів та при площі пожежного відсіку не більше ніж 2500 м². При цьому дані сходові клітки запропоновано влаштовувати саме тільки у вигляді незадимлюваних сходових кліток різних типів для підвищення рівня пожежної безпеки. Це надасть можливість з'єднувати в одному комплексі різні по функції зони по вертикалі, не порушуючи принцип ізольованості, який покладений в основу існуючого нормування житлових будинків (ДБН В.2.2-15-2019 «Житлові будинки. Основні положення»).

4. Визначено **4 основних типи за типологічною номенклатурою** та кількісною характеристикою квартир орендного житла. **Тип 1.** Малоквартирні будинки (4-10 квартир), Клас «Преміум» за комфортністю; **Тип 2.** Середньо-квартирні будинки (10-50 квартир); **Тип 3.** Велико-квартирні будинки (50-100 квартир); **Тип 4.** Багато-квартирні (Житлові комплекси) (більше ніж 100 квартир). Така типологія пов'язує кількість квартир, висотність та рівень комфорту орендних будинків між собою. За об'ємно-просторовою схемою орендні будинки розподілено на такі типи: секційні, центричні, коридорні та галерейні.

5. Визначені характеристики об'ємно-планувальних схем орендних будинків з пропозицією розподілення на **7 основних схем об'ємно-просторової організації орендного житла**. Схема 1. Баштова (точкова); Схема 2. Моноблочна середньо-поверхова; Схема 3. Моноблочна багатоповерхова (ЗК – коридорна, ЗГ – галерейна); Схема 4. Лінійно-блочна; Схема 5. Променева симетрична; Схема 6. Променева асиметрична; Схема 7. Квартальна (багатосекційні будинки для формування дворових просторів). Виявлений взаємозв'язок між даними схемами та такими характеристиками, як кількість секцій, висотність, інсоляція житлових чарунок, кількість сходових кліток в секції, функціональна універсальність, сервісне обслуговування, сервісні ліфти.

6. Розкриті особливості **художньо-естетичної виразності об'ємно-просторової структури** орендних будинків, як окремої типологічної одиниці. Надані пропозиції **художньої та естетичної виразності** є одним з основних засобів формування сучасного архітектурного простору житлової забудови. Головним завданням архітектури з часів її виникнення була організація простору, створення необхідних умов для життя і діяльності людей.

Окреслені закономірності в моделі архітектурної творчості, які полягають в органічному поєднанні духовної та матеріальної сфер життєдіяльності людини як невід'ємної частини суспільства. Цей процес розглядається як система взаємодії раціонального й інтуїтивного мислення, що реалізується на основі методів композиційного формоутворення, професійних компетенцій і художньо-образних прийомів, застосованих у різних видах архітектурної діяльності — від концептуального моделювання до проектування реальних об'єктів.

7. Виявлено що, організація простору є **першоосновою побудови ансамблів**, композиції окремих споруд і приміщень. **Пластична виразність окремих споруд** — це лише певний зовнішній вираз внутрішньої просторової побудови.

8. Композиційними прийомами формування художньої та естетичної виразності є **тектоніка, пластична виразність, гармонійність, ритмічна побудова, масштабність і співрозмірність різних елементів** житлових будинків і комплексів на основі створення художнього образу.

ЗАГАЛЬНІ ВИСНОВКИ

1. На основі комплексного аналізу наукових, нормативних джерел та відомостей щодо будівництва та функціонування житла орендного типу в різні періоди світової історії досліджені соціальні напрямки його проектування та виявлено основні тенденції у галузі будівництва цього типу. Визначено фактори, які впливають на формування орендного житла. Серед них: *політичні, соціально-економічні, містобудівні, природно-кліматичні, санітарно-гігієнічні, демографічні фактори.*

2. На основі узагальнення теоретичних досліджень, світового та вітчизняного досвіду в сфері проектування житла систематизовано та розроблено класифікацію орендного житла, враховуючи розподіл на основні ознаки та типи: *за кількістю квартир, за містобудівним розташуванням, за площею квартир, за рівнем доступності МГН, інклюзивності, за поверховістю, за демографією мешканців, за конструктивним рішенням за енергоефективністю за рівнем інженерного забезпечення.*

3. Сформульовано визначення поняття «орендного житла» як самостійної типологічної одиниці сучасного житлового фонду, що посідає проміжне положення між громадськими та житловими будівлями за функціональними та архітектурно-планувальними ознаками.

На цій основі розроблено пропозиції щодо оновлення та доповнення чинної нормативної бази, яка регулює питання проектування, будівництва та експлуатації орендного житла, із урахуванням його соціального призначення та особливостей організації житлового середовища.

У процесі дослідження визначено функціональні зв'язки, склад і параметри приміщень орендного житла, що корелюють із рівнем комфортності проживання, а також залежність архітектурно-планувальних рішень від соціально-економічної ефективності їх реалізації.

У ході дослідження виявлено функціональні взаємозв'язки, склад і параметри приміщень орендного житла, визначено їх залежність від рівня комфортності, а також відповідність соціально-економічним критеріям

ефективності.

4. Визначені склад і площі житлових чарунок та запропоновані планувальні рішення функціональних елементів будівель. Запропоновано застосування *гнучких архітектурно-конструктивних систем*, які сприятимуть створенню **художньо-образної виразності** житлових будинків для формування *гармонійного архітектурного простору* житлової забудови.

5. Сформульовано рекомендації щодо принципів і прийомів архітектурно-планувальної та об'ємно-просторової організації орендного житла, які враховують умови містобудівного контексту, конструктивно-технологічні особливості, інженерно-технічні параметри та композиційно-художні чинники формування житлового середовища.

Розроблені положення спрямовані на створення адаптивних типів орендного житла, здатних ефективно інтегруватися у структуру сучасної забудови різного функціонального призначення.

Виявлено три принципи архітектурно-планувальної організації орендного житла: **1. Принцип інтеграції функцій; 2. Принципи гнучкості планувальних рішень; 3. Принцип інклюзивності приміщень орендних будинків.** Для кожного з трьох принципів визначено по три прийоми *архітектурно-планувальної та об'ємно-просторової організації орендного житла*. Такі прийоми як: **вертикальна структурна організація з функціональною універсальністю, трансформування просторів, організація доступності на основі універсального дизайну.** Розроблені пропозиції щодо проектування різних типів орендних будинків з урахуванням відповідних *прийомів естетично-образного рішення та забезпечення їх архітектурно-художньої виразності.*

6. Визначено *методику архітектурно-планувальної організації та номенклатуру орендного житла*, розроблено *прийоми об'ємно-просторової побудови орендних будинків та комплексів з врахуванням містобудівних, соціально-демографічних, конструктивних, інженерно-технічних та економічних засад.* Композиційними прийомами формування художньої та естетичної виразності є **тектоніка, пластична виразність, гармонійність, ритмічна**

побудова, масштабність і співрозмірність різних елементів житлових будинків і комплексів на основі створення художнього образу. Виявлена модель архітектурної творчості при створенні орендного житла на основі синергії засобів архітектури та урбаністики в духовній та матеріальній сферах. Прийоми формоутворення базуються на основі *творчої інтуїції, експертного досвіду та авторського самовираження*.

7. Запропоновані *конкретні методичні засади та рекомендації* для впровадження до проектів орендних будинків *принципу функціональної універсальності*. Однією з таких рекомендацій та пропозицій щодо нормативного забезпечення проектування орендного житла є влаштування не менше *двох незадимлюваних сходових кліток* різних типів для орендних житлових будинків з умовною висотою вище ніж 26,5 м. Це надасть можливість з'єднувати в одному комплексі різні по функції зони по вертикалі, не порушуючи *принцип ізольованості*, який покладений в основу існуючого нормування житлових будинків та сприятиме підвищенню рівню пожежної безпеки для житлових будинків різних типів.

8. Передбачено влаштування елементів *сервісного обслуговування* в складі орендного житла (громадська інфраструктура, вертикальні комунікації, ліфти), що підвищує рівень комфортності та компенсує зменшені функціональні зони житлових чарунок орендного житла. Визначено мінімальний рівень в 60% для житлових чарунок орендних будинків, які повинні *інсолюватися*, та підвищення показника *максимальної щільності забудови* до 630 осіб/Га для житлових осередків орендного типу.

9. Запропонована варіантна *структурна модель формування орендного житла* та багатофункціональних комплексів для різних містобудівних рівнів. Передбачається *гнучка побудова мережі, інтеграція громадських закладів*. Досліджені напрямки розвитку *функціонально-типологічних характеристик орендного житла*; надані пропозиції щодо його архітектурно-планувальної організації, які будуть сприяти підвищенню комфортності житла для усіх соціальних і вікових верств населення та покращувати соціально-психологічний

клімат в суспільстві. Установлені тенденції розвитку функціонально-планувальної структури орендних будівель і надані рекомендації з їх удосконалювання.

10. Проведене дослідження науково обґрунтовано доводить можливість ефективного впровадження поняття ***орендного житла***, як нової типологічної одиниці, що дозволить підвищити загальний рівень комфортності житла, та забезпеченості населення житлом в Україні. Для цього визначено ***4 основних типи за типологічною номенклатурою*** та кількісною характеристикою квартир орендного житла. Тип 1. Мало-квартирні будинки (4-10 квартир), Тип 2. Середньо-квартирні будинки (10-50 квартир); Тип 3. Велико-квартирні будинки (50-100 квартир); Тип 4. Багато-квартирні (Житлові комплекси) (більше ніж 100 квартир).

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Антонова С. Є. Житлова проблема: сучасний стан та досвід вирішення. С. Є. Антонова. Комунальне господарство міст, науково-технічний збірник. Київ, 2008. Вип. 82. С. 188-192.
2. Архітектура: короткий словник-довідник. Під загальною ред. Мардер А. П. Київ. Будівельник, 1995. 335 с., іл.
3. Бармашина Л. М. Комплекс архітектурно-планувальних заходів щодо вирішення пішохідно-транспортних проблем маломобільних груп населення. Сучасні проблеми архітектури та містобудування, науково-технічний збірник. Київ. КНУБА. 2017. Вип. 48. С. 134-140.
4. Бармашина Л. М. Універсальний дизайн як складова соціальної екології. Сучасні проблеми архітектури та містобудування, науково-технічний збірник. Київ, КНУБА, 2015. Вип. 40. С. 341-348.
5. Бармашина Л. М., О. В. Гущина. Вплив архітектурних об'єктів на психоемоційний стан людини. Проблеми розвитку міського середовища, науково-технічний збірник. Київ, НАУ, 2010. Вип. 3. С. 41-48.
6. Бачинська Л. Г. Архітектура житла. Проблеми теорії та практики структуроутворення. Київ. Грамота, 2004. 408 с.
7. Бачинська Л. Г., А. В. Стогній. Про вплив соціально-демографічної структури і купівельної спроможності міського населення України на номенклатуру і планування сучасного житла. Сучасні проблеми архітектури та містобудування, науково-технічний збірник. Київ. КНУБА, 2009. Вип. 21. С. 310 - 328.
8. Бачинська Л. Г., Доросевич Т. В. Особливості формування комплексів соціального житла в Україні (завдання та пропозиції). Містобудування та територіальне планування, науково-технічний збірник. Київ, КНУБА. 2009. Вип. 34. С. 49 - 66.
9. Бачинська Л. Г., О. М. Водецька. Вплив соціально-демографічної структури населення та оцінки умов проживання на прогнозування напрямків

- формування житлового фонду. Сучасні проблеми архітектури та містобудування, науково-технічний збірник. Київ. КНУБА. 2010. Вип. 34. С. 275-287.
10. Бевз М. В. Архітектурно-містобудівне середовище центру історичного міста: ергодизайнерський аспект. Вісник ХДАДМ, 2005. Вип. 8. С. 3-19.
 11. Безродний П. П. Архітектурні терміни: короткий російсько-український словник. За ред. В. В. Савченка. Київ. Вища школа, 1993. 272 с., іл.
 12. Беломесяцев А. Б. Філософські основи архітектури. Інститут проблем сучасного мистецтва Академії мистецтв України. Київ. ІПСМ АМУ, 2005. 488 с.
 13. Биваліна М. В. Методи і прийоми удосконалення функціонально-планувальної організації квартир у процесі реконструкції житлових будинків серії І-480. Містобудування та територіальне планування, науково-технічний збірник 2008. Вип. 31. С. 13 - 21.
 14. Биваліна М. В. Проблеми та методи модернізації районів масової житлової забудови 60 - 70 років (на прикладі м. Києва). Автореф. дисертації канд. техн. наук: 05.23.20. Київ. КНУБА, 2007. 19 с.
 15. Брідня Л. Ю. Апартамент-готелі. Питання класифікації та термінології. Сучасні проблеми архітектури та містобудування. Науково-технічний збірник. Київ. КНУБА, 2007. 18. С. 210-216.
 16. Брідня Л. Ю. Конструктивні особливості реконструкції готелів, побудованих за типовими проєктами. Сучасні проблеми архітектури та містобудування: науково-технічний збірник. Київ, КНУБА, 2013. Вип. 33. С. 354-361.
 17. Брідня Л. Ю. Особливості формування архітектури українських готелів радянського періоду будівництва (1917-1990 рр.). Сучасні проблеми архітектури та містобудування. Науково-технічний збірник. Київ. КНУБА, 2012. 31. С. 319-325.

18. Брідня Л. Ю. Типологічна еволюція закладів тимчасового проживання. Сучасні проблеми архітектури та містобудування. Науково-технічний збірник. Київ. КНУБА, 2023. 67. С. 181-202.
19. Брідня Л. Ю., **Яновицький Є. Л.** Сучасні напрямки комплексної реконструкції житлових будинків перших масових серій. Матеріали VI міжнародної науково-практичної конференції «Архітектура історичного Києва» «Історія - Теорія – Практика». Київ, КНУБА, 2020, С. 34-35. URL: https://knuba365my.sharepoint.com/:b:/g/personal/levchenko_ov_knuba_edu_ua/EV927R1TkKpKqLKmzfp9ikoB-UrQAPAg1jcsXVSKLulPrQ?e=Z9oWbj (дата звернення: 23.09.2023).
20. Буравченко С. Г., Бармашина Л. М. Нова парадигма архітектурної типології. Теорія та практика дизайну. Збірник наукових праць. Київ, ДУ «КАІ», 2021. Вип. 22. с. 7-17.
21. Василенко Л. Г. Висотні будівлі великих міст. Проблеми композиції. High-rise buildings of large cities: Composition problems. Містобудування: проблеми і перспективи розвитку. Матеріали наук.-практ. конф. Київ, КНУБА, 2025. С. 11–12.
22. Водецька О. М. Досвід проектування соціального житла у Фінляндії, Франції та Австрії 1920 - на початку 1930 років та післявоєнної пори. Сучасні проблеми архітектури та містобудування. Науково-технічний збірник. Київ, КНУБА, 2010. Вип. 24. С. 300-305.
23. Генеральний план міста Києва. Основні положення. Київ. КО «Інститут генерального плану м. Києва», 2020. 57 с.
24. Габрель М. М., Моркляник О. І. Соціальні трансформації та житлова політика в Україні. Містобудування та територіальне планування, науково-технічний збірник. Київ. КНУБА, 2004. Вип. 19. С. 38-43.
25. Гнат Г. О. До питання про підходи планувальної організації соціальних квартир. Геодезія, архітектура, будівництво. Матеріали I конференції молодих вчених GAC-2007, 4-6 жовт. Львів, 2007. С. 11-12.

26. Гнат Г. О. Напрямки оптимізації планувальної структури квартир соціального і доступного житла. Геодезія, архітектура, будівництво. Матеріали I Міжнародної конференції молодих вчених GAC-2010, 25-27 лист. Львів, 2010. С. 36-37.
27. Гнат Г. О. Особливості розпланувальної організації квартир соціального і доступного житла. Містобудування та територіальне планування. Наук-техн. збірник. Київ. КНУБА, 2012. Вип. 44. У 3 ч. 4.1. С. 176 - 183.
28. Гнат Г. О. Проблеми нормування граничних параметрів площі квартир соціального і доступного житла. Містобудування та територіальне планування. Науково-технічний збірник. Київ. КНУБА, 2011. 40. У 2 ч. 4.1. С. 224 - 232.
29. Гнат Г. О. Соціальна обумовленість планувальної структури соціальних і доступних квартир. Архітектура. Збірник наукових праць. Львів. Вид-во Нац. ун-ту «Львівська політехніка», 2012. Вип. 728. С. 58 - 65.
30. Гнат Г. О. Соціально-психологічні аспекти формування квартир соціального та доступного житла. Дизайн, архітектура, образотворче мистецтво. Міжвідомчий науково-технічний збірник матеріалів VI Всеукраїнської науково-практичної конференції «Інновації в освіті, науці та виробництві», Полтава, 23 - 24 квіт. 2009 р. Вип. 6. С. 184-190.
31. Гнат Г. О., Гнесь І. П. Методологічні напрямки оптимізації планувальної структури квартир соціального і доступного житла. Сучасні проблеми архітектури та містобудування. Науково-технічний збірник. Київ. КНУБА, 2011. Вип. 26. С. 247-262.
32. Гнат Г. О., Гнесь І. П. Квартири соціального і доступного житла в оцінках і преференціях реальних і потенційних споживачів. Проблеми теорії та історії архітектури України. Збірник наукових праць. АХІ ОДАБА, 2012. Вип. 12. С. 101-110.
33. Гнат Г. О., Гнесь І. П. Соціальні передумови формування планувальної структури квартир некомерційного житла. Архітектура. Збірник наукових

- праць. Львів. Вид-во Нац. ун-ту «Львівська політехніка», 2008. Вип. 632. С. 52-55.
34. Гнат Г. О. Соціальні передумови формування квартир для державного і муніципального будівництва. Вісник Львівського державного аграрного університету: архітектура і сільськогосподарське будівництво. 2008. Вип. 9. С. 261-265.
35. Гнесь, І. П. Багатоквартирне житло. Тенденції еволюції. Національний університет «Львівська політехніка», Львів, 2013. С. 140 – 172.
36. Гнесь І. П. Доступне житло: задачі оптимізації типологічної структури квартирного фонду. Сучасні проблеми архітектури та містобудування, науково-технічний збірник. Київ. КНУБА, 2010. Вип. 25. С. 254-264.
37. Гнесь І. П. Оптимізаційні задачі при формуванні житлового середовища. Вісник Національного університету Львівська політехніка. Львів: «Львівська політехніка», 2009. 656. С. 105-112.
38. Гнесь І. П. Перспективні напрямки вдосконалення типології сучасних квартир. Перспективні напрямки проєктування житлових та громадських будівель. Збірник наукових праць. Спецвипуск «Організація комфортного середовища життєдіяльності міських поселень». Київ. КиївЗНДІЕП, 2008. С. 33-37.
39. Гнесь І. П. Проблеми і перспективи еволюції масової типової житлової забудови 50-90-х рр. в Україні. Вісник Національного університету Львівська політехніка. Львів: «Львівська політехніка», 2001. 429. С. 63-67.
40. Гнесь І. П. Проблеми формування соціально безпечного житлового середовища. Досвід та перспективи розвитку міст України, збірник наукових праць. Київ. Діпромісто, 2004. Вип. 7. С. 118-128.
41. Гнесь І. П. Соціальне житло в розвинутих країнах Заходу. Вісник Львівського державного аграрного університету, Архітектура та сільськогосподарське будівництво. Львів. Держагроуніверситет, 2007. Вип. 8. С. 252-257.

42. Гнесь І. П. Формування архітектурно-типологічної структури сучасного міського житла в Україні. Дисертація д-ра архітектури: 18.00.02. Національний університет «Львівська політехніка». Львів, 2014. 400 с.
43. Гнесь І. П. Проблеми формування фонду орендного житла в Україні. Сучасні проблеми архітектури та містобудування. Науково-технічний збірник. Київ. КНУБА. 2010. Вип. 24. С. 287-299.
44. ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» Київ. Мінрегіон України. 2019. 177 с.
45. ДБН В.1.1-7:2017 Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги. Мінрегіон України. 2016. 41 с.
46. ДБН В.2.2 20:2008 «Будинки і споруди. Готелі». Зі змінами. Київ. Мінрегіон України 2019. 51 с.
47. ДБН В.2.2-15:2019 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення». Київ. Мінрегіон України 2022. 47 с.
48. ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення». Київ. Мінрегіон України 2022. 64 с.
49. ДБН В.2.2-41:2019 «Висотні будівлі. Основні положення». Київ. Мінрегіон України 2019. 53 с.
50. ДБН В.2.2-9:2018 Будинки і споруди. Громадські будинки і споруди. Зі Зміною № 1. Київ. Мінрегіон України 2022. 43 с.
51. Державна служба статистики України, 2021. Статистичний щорічник України за 2020 рік.
URL: https://ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat_u/2021/zb/11/Yearbook_2020.pdf
(дата звернення: 18.11.2024).
52. Державна цільова соціально-економічна програма будівництва (придбання) доступного житла на 2010-2017 роки № 1249 від 11.11.2009 р. Кабінет Міністрів України. Офіційний вісник України. 2009. 92. С. 51. Ст. 3108.
53. Деякі питання забезпечення будівництва доступного житла. Розпорядження Кабінету Міністрів України від 5 берез. 2008 р. № 407-р. [Електронний

- ресурс]: Верховна Рада України. Офіційний веб-портал «Законодавство України». URL: www.rada.gov.ua (дата звернення: 05.09.2024).
54. Деякі питання іпотечного кредитування: постанова Кабінету Міністрів України № 127 від 11 лют. 2009 р. Урядовий кур'єр. 2009. 3 берез. Вип. 38.
 55. Деякі питання реалізації Закону України «Про житловий фонд соціального призначення». Постанова Кабінету Міністрів України № 682 від 23 липня 2008 р. [Електронний ресурс]. Верховна Рада України. Офіційний веб-портал. «Законодавство України». URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/682-2008-%D0%BF> (дата звернення: 21.10.2024).
 56. Динаміка розвитку молодіжного житлового кредитування [Електронний ресурс]: Статистика Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву. URL: <http://www.molod-kredit.gov.ua/index.php> (дата звернення: 21.10.2024).
 57. ДСТУ 4268:2003. «Послуги туристичні засоби розміщування. Загальні вимоги». 9 с. Київ. ДП НДІ «Система». Чинний від 1.07.2004. 9с.
 58. ДСТУ 4527:2006 «Послуги туристичні. Засоби розміщення. Терміни та визначення». Чинний від 1.10.2006. 10 с.
 59. Дьомін М. М., Биваліна М. В. Проблеми та методи модернізації районів масової житлової забудови 60-70-х років (на прикладі м. Києва), Містобудування та територіальне планування. Науково-технічний збірник. Київ. КНУБА, 2005. 21. С. 67- 75.
 60. Дьомін М. М., Сингаївська О. І. Містобудівні інформаційні системи. Містобудівний кадастр. Первинні елементи структури об'єктів містобудування та територіального планування. Київ. КНУБА, Спілка урбаністів України. Київ, Фенікс, 2015. 216 с.
 61. Дюжев С. А. Генеральне стратегічне містобудівне планування та проблеми планувального управління розселенням (частина перша: як подолати теоретико-методологічну і проєктувально-методичну кризу). Містобудування та територіальне планування. Науково-технічний збірник.

- Київ. КНУБА, 2023. 82. С. 129-184. DOI: 10.32347/2076-815x.2023.82.129-184
62. Дюжев С.А. Проблеми нормативно-правової бази сфери містобудування: що необхідно здійснити для їх вирішення. Містобудування та територіальне планування. Науково-технічний збірник. Київ. КНУБА, 2018. Вип. 68. С.147–158.
 63. Євсєєва Г. П. «Традиції українського народу у формуванні архітектури житлової забудови екопоселень». Вісник ПДАБА, 2013. Вип. 10. С. 64-68.
 64. Єжов С. В., Дивак В. І. Особливості формування багатофункціональних комплексів. Навчальний посібник. Київ. КНУБА, 2020. 224 с.
 65. Єжов С. В., Ейне І. А., Дивак В. І. Відбудова житла в Україні. Київ. Видавництво Ліра-К, 2023. 112 с.
 66. Житловий кодекс України. Відомості Верховної Ради (ВВР), 1983, Додаток до № 28, 573 с.
 67. Закон України «Про архітектурну діяльність». Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1999, № 31, ст. 246.
 68. Закон України «Про житловий фонд соціального призначення» № 3334-IV від 12.01.2006 р. [Електронний ресурс]: Верховна Рада України. Офіційний веб-портал. «Законодавство України».
URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3334-15> (дата звернення: 15.02.2023).
 69. Закон України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» № 800-VI від 25.12.2008 р. [Електронний ресурс]: Верховна Рада України. Офіційний веб-портал. «Законодавство України».
URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/800-17> (дата звернення: 19.02.2023).
 70. Закон України «Про основи містобудування». Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1992, № 52, ст. 683.

71. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності». Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2011, № 34, ст. 343.
72. Заславець Т. М. Типологічні засади архітектурно-планувальної структури соціального та комерційного житла. Автореф. дис. канд. арх. 18.00.02 Київ, КНУБА, 2006. 20 с.
73. Заславець Т. М., Репін Ю. Г. Архітектурно-планувальна організація соціального та висококомфортного житла (особливості та відміни). Перспективні напрямки проєктування житлових та громадських будівель. Київ. КиївЗДНІЕП, 2003. Спеціальний випуск. С. 29-34.
74. Зозуля Ю. Л. Розподіл житлових територій: сучасний стан і проблеми. Містобудування і територіальне планування. Київ, КНУБА, 2009. Вип. 32. С. 213–224.
75. Київська школа економіки. Проєкт зі збору, оцінки й аналізу інформації про матеріальні втрати України від війни з Росією. URL: <https://kse.ua/ua/russia-will-pay/> (дата звернення: 18.02.2023).
76. Кизим М. О., Тридід С. О. Сутність поняття «спосіб життя населення». Економіка: проблеми теорії та практики, збірник наукових праць Дніпро. ДнУ, 2005. 206. С. 524-532.
77. Кірнос О. І., Щеглова О. Ю., Нікітін Д. С. Сучасний стан нормативно-правового забезпечення будівництва в Україні. Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури. 2009. Вип. 11. С. 44-47.
78. Класифікатор житла [Електронний ресурс]. Українська будівельна асоціація URL: www.u-b-a.com/ua/ua/class (дата звернення: 24.11.2023).
79. Книш В. Нові вимоги щодо перспектив розвитку житлового фонду, комунальної сфери в плануванні міст за умов економічного зростання в Україні. Досвід та перспективи розвитку міст України. Збірник наукових праць. Київ. Діпромісто, 2012. Вип. 22. С. 145-151.
80. Ковальов Ю. М., Товбич В. В., Панько О. М. Система оцінювання якості житла: приклад практичного застосування. Технічна естетика і дизайн. 2008. С. 116-124.

81. Ковальський Л., Чижмак Д. Вплив висотного будівництва на екологію міського середовища. Досвід та перспективи розвитку міст України. Київ. Діпромісто, 2010. Вип. 19. С. 130-133.
82. Козлова Н. В. Принципи архітектурної організації фасадів багатоповерхових житлових будинків з врахуванням візуальної екології. Дис. канд. архітектури : 18.00.02 Архітектура будівель і споруд. Київ. КНУБА, 2019.
83. Копійка С. В., Слепцов О. С. Досвід проектування житлових будинків терасованого типу на рельєфі. Архітектурний вісник КНУБА, Київ. 2013. Вип. 1. С. 225-230.
84. Конституція України. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1996, Вип. 30, 141 с.
85. Король В. П. Архітектурне проектування житла. Навчальний посібник. Київ. Саміт-книга, 2023. 314 с.
86. Косенко Ю. А. Комфортність житла. А.С.С. 2002. Вип. 5. С. 24-26.
87. Кравченко В. І., Паливода К. В. Фінансування будівництва житла. Новітні тенденції. Київ. Вид. дім «Києво-Могила. Акад.», 2006. 173 с.
88. Кравченко С. Г. Соціальні аспекти житлової політики. Актуальні проблеми державного управління. Харків, 1999. Спец. вип. 2 (4). С. 124-127.
89. Куцевич В. В. Архітектурна типологія цивільних будівель і споруд як гнучка система постійного розвитку. Перспективні напрямки проектування житлових та громадських будівель, збірник наукових праць. Київ. КиївЗНДІЕП, 2008. С. 4-17.
90. Куцевич В. В. Архітектурно-планувальна організація та питання нормативного забезпечення проектування сучасних готелів. Будівництво України. Вип. 5. 2009. С. 8-13.
91. Куцевич В. В. Нормативне забезпечення проектування сучасного житла. Будівництво України. 2006. Вип. 7. С. 21-23.
92. Куцевич В. В. Проектування середовища життєдіяльності з урахуванням потреб інвалідів. Будівництво України. Вип. 3. 1999. С. 5-11.

93. Куцевич В. В. Соціально-типологічні аспекти проєктування житла соціального призначення. Перспективні напрямки проєктування житлових та громадських будівель. Збірник наукових праць. Київ. КиївЗНДІЕП, 2008. С. 22-28.
94. Куцевич В. В. Структурна побудова формування нормативної бази проєктування цивільних будинків і споруд. Будівництво України. 2009. Вип. 4. С. 2-5.
95. Куцевич В. В. Сучасна житлова політика та питання формування доступного житла. Перспективні напрямки проєктування житлових та громадських будівель, збірник наукових праць. Київ. КиївЗНДІЕП, 2007. С. 4-11.
96. Куцевич В.В., Брідня Л.Ю., Рогожнікова О.Є. Нормативно-методичні основи архітектурного проєктування громадських будівель і споруд, Київ. КНУБА, 2016, 112 с.
97. Кушнірук І. О. Досвід будівництва соціального житла в країнах Європи. Перспективні напрямки проєктування житлових та громадських будівель. Збірник наукових праць. Київ. КиївЗНДІЕП, 2008. С. 37-45.
98. Лаврик Г. І. Основи системного аналізу в архітектурних дослідженнях і проєктуванні. Підручник для студентів вищих навчальних закладів. Київ. КНУБА, 2002. 138 с.
99. Літошенко Г. В., Товбич В. В. Деякі особливості оцінки якості та комфортності житла. Сучасні проблеми архітектури і містобудування. Київ. КНУБА, 2002. Вип. 10. С. 154-161.
100. Лошенко Г. В. Стандартизація і оцінка комфортності житла. Автореферат дисертації канд. архітектури. 18.00.01. Київ. КНУБА. 2004. 20 с.
101. Малаков Д. В. Прибуткові будинки Києва. Київ. Вид-во «Кий», 2009. 383 с.
102. Мамедов А. М., Денисенко Н. О. Економічні наслідки та проблеми повоєнного відновлення територій. Містобудування та територіальне планування. Київ. КНУБА, 2023. Вип. 82. С. 220–231.
103. Манцевич О. М. Житло: проблеми та перспективи. Київ. Профі, 2004. 354 с.

104. Мироненко В. П. Методологічні основи оптимізації архітектурного середовища. Автореф. дис. д-ра арх. Харків. ХДТУБА, 1999. 32 с.
105. Мінрегіон України. Настанова щодо розподілу територій мікрорайонів (кварталів). 2014. ДСТУ-Н Б Б.2.2-9:2013. 31 с.
106. Моркляник О. І. Впровадження типового проектування в житлове будівництво Львова. Вісник Львівської політехніки. 2007. Вип. 585. С. 27-30.
107. Моркляник О. І. Формування архітектури житла в умовах соціальних трансформацій. Автореф. дис. канд. арх. Львів. 2006. 20 с.
108. Наказ Мінжитлокомунгосп від 16.12.2009 № 396 Про затвердження Положення про порядок передачі квартир (будинків), жилих приміщень у гуртожитках у власність громадян. Офіц. вісник України. Київ, 2010. Вип. 8. С. 205.
109. Непомнящий О. М. Житлова політика провідних країн сучасного світу: досвід для України. Публічне управління: теорія та практика. Харків, 2012. Вип. 1 (9). С. 123-129.
110. Нийт Т., Хейдметс М., Круусвал Ю. Соціально-психологічні основи формування середовища. Таллінн. Валгус, 1985. 176 с.
111. Ніколаєнко В. А. Типологічні та методологічні проблеми формування індивідуальної малоповерхової житлової забудови в Україні. Автореф. дис. д-ра арх. Харків, 1999. 35 с.
112. НК 018:2023 Класифікатор будівель і споруд. Київ. Мінрегіон України, 2023. 17 с.
113. Олійник Н. Державні житлові програми: стан реалізації і шляхи вдосконалення системи будівництва та придбання житла для громадян. Вісник НАДУ. 2009. Вип. 3. С. 101–110.
114. Олійник Н. Становлення та розвиток ринку житла в умовах суспільно-економічних трансформацій в Україні. НАДУ, 2009. Вип. 1. С. 52–59.

115. Омельчук В. Система цілей механізму державного регулювання ринку доступного житла в Україні. Інвестиції: практика та досвід. 2010. Вип. 24. С. 35–38.
116. Омеляненко М. В., Омеляненко М. В. Параметричний метод нормування та підготовка архітекторів у сучасних умовах. Теорія та практика дизайну: зб. наук. праць. Київ, НАУ, 2021. Вип. 22. С. 71-78.
DOI: 10.18372/2415-8151.22.15395
117. Омеляненко М. В., Саньков П. М., Харченко К. С., Бондаренко О. І., Ткая Н. О. Деякі погляди на стан нормативного регулювання будівельної діяльності в Україні. The XII International Science Conference «Topical tendencies of science and practice», Edmonton, Canada, December 07 – 10, 2021. С. 33-38. DOI: 10.46299/ISG.2021.II.XII
118. Онищук Г. І., Агєєва Г. М., Яворська Т. П. Питання актуалізації нормативної бази реконструкції, ремонту та експлуатації житлово-комунальних об'єктів. Реконструкція житла. Київ. НДІ-проектреконструкція, 2006. Вип. 7. С. 4–10.
119. Онищук Г. І. Технічні аспекти реконструкції житлових будинків в Україні. Реконструкція житла. Київ. НДІ-проектреконструкція, 2006. Вип. 7. С. 40 - 44.
120. Орбан-Лембрик Л. Е. Соціальна психологія: Підручник. Київ. Либідь, 2004. 576 с.
121. Осиченко Г. О., Тишкевич О. П. Концепція «мегаструктури» в сучасній архітектурі. Містобудування та територіальне планування. Київ. КНУБА, 2022. Вип. 73. С. 88–105.
122. Осиченко Г. О. Щодо визначення гібридних житлових будинків. Містобудування та територіальне планування. Київ. КНУБА, 2023. Вип. 82. С. 281–296. DOI: 10.32347/2076-815x.2023.82.281-296.
123. Петрова З. А. Благоустрій сільського житла. Improvement of rural housing. Київ, 1979. Будівельник. 128 с.

124. Постанова КМУ № 140 від 11 лютого 2009 р. Про порядок надання державної підтримки для забезпечення громадян доступним житлом. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/140-2009-п> (дата звернення: 26.05.2023).
125. Постанова КМУ № 219 від 19 березня 2008 р. Про встановлення тимчасових мінімальних норм забезпечення соціальним житлом. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/219-2008-п> (дата звернення: 26.05.2023).
126. Проект Закону України «Про орендне житло». URL: <https://online.budstandart.com/ua/news/novosti-stroitelstva-ua/4086-proekt-zakonu-ukrajini-pro-orendne-zhitlo.html> (дата звернення: 28.05.2023).
127. Разумова Г. В. Оцінка забезпеченості населення житлом у регіонах України. Економічний простір. 2010. Вип. 43. С. 144–152.
128. Репін Ю. Г. Соціально-економічна диференціація житла. Досвід та перспективи розвитку міст України. Київ. Діпромісто, 2009. Вип. 16. С. 63–78.
129. Рогожнікова О. Є. Нормативно-методичні основи архітектурного проектування громадських будівель і споруд. За заг. ред. В. В. Куцевича. Київ. КНУБА, 2016. 112 с.
130. Росковшенко А. Ю. Взаємозв'язок рівня розвитку країни і поверховості житла для постійного проживання. Сучасні проблеми архітектури та містобудування. Київ. КНУБА, 2008. Вип. 19. С. 292–298.
131. Росковшенко А. Ю. Визначення рівня комфортності багатоквартирного житла в залежності від його поверховості. Автореф. дис. канд. арх. Київ. КНУБА, 2010. 20 с.
132. Рудницький А. М. Історія і традиції львівської архітектурної школи. Львів. Львівська політехніка, 2003. С. 4-13.
133. Рудницький А. М. Розвиток міст західних областей УРСР та їх соціалістична реконструкція. Львів. Вид-во Львівського політехнічного інституту, 1971. 56 с.

134. Саєнко Д. В. Житлове будівництво за кордоном: досвід для України. Публічне управління: теорія та практика. Харків. 2011. Вип. 3 (7). С. 146–151.
135. Селиванов О. І., Яновицький Є. Л. Особливості сучасного контекстного підходу до методики ескізного проєктування. Матеріали XV Всеукраїнської наукової конференції «Сучасна архітектурна освіта: Відбудова та розвиток в європейському контексті». Київ. КНУБА, 2023. С. 165-168.
URL:https://library.knuba.edu.ua/books/zbirniki/20/2025/Suchasna_arkhitekturna_osvita_XV.pdf (дата звернення 15.11.2024).
136. Слепцов, О. С., Черниш Р. Б. Напрямки реконструкції житла другого періоду індустріалізації (1960-1970pp.) на прикладі міста Києва. Регіональні проблеми архітектури та містобудування Збірник РПАіМ № 01-12. Одеса. 2000. URL: <http://mx.ogasa.org.ua/handle/123456789/3714> (дата звернення 22.10.2024).
137. Смірнова О. В. Архітектурні стилі як засоби формування сучасних інноваційних будівель і споруд у міському середовищі. Вісник Львівської політехніки. Архітектура. 2016. Вип. 856. С. 37–41.
138. Смірнова О. В. Лофт як інноваційний об'єкт формування житлових будівель. Комунальне господарство міст. Харків. ХНУМГ ім. О.М. Бекетова, 2014. Вип. 118. С. 138–141.
139. Смірнова О. В. Синергетичний підхід до формування інноваційних будівель в міському середовищі. Українсько-польські архітектурні візії. Харків. Золоті сторінки, 2016. С. 307–312.
140. Смірнова О. В. Типологічні засади формування інноваційних будівель у міському середовищі. Монографія. Харків. ХНУМГ ім. Бекетова, 2017. 189 с.
141. Смірнова О. В. Типологічні особливості формування багатофункціональних висотних архітектурних комплексів. Містобудування та територіальне планування. Київ. КНУБА, 2014. Вип. 53. С. 502–508.

142. Соціально-демографічні характеристики домогосподарств України. Статистичний збірник. Держстат України.
URL: https://ukrstat.gov.ua/druk/publicat/Arhiv_u/17/Arch_cdhd_zb.htm (дата звернення 12.11.2024).
143. Сударенко О. В. Правове регулювання кредитування будівництва житла за програмою «Доступне житло». Вісник Хмельницького нац. ун-ту. 2010. Вип. 4. Т. 1. С. 145–150.
144. Тімохін В. О. Архітектура міського розвитку. 7 книг з теорії містобудування. Київ. КНУБА, 2008. 629 с.
145. Ткаленко В. З., Брідня Л. Ю. Архітектурне проектування будівель і споруд тимчасового колективного проживання. Київ. КНУБА, 2012. 64 с.
146. Товбич В. В. Методологічні аспекти розробки програми доступного житла та соціально-економічного розвитку Київської області. Сучасні проблеми архітектури та містобудування. Київ. КНУБА, 2008. Вип. 19. С. 165–171.
147. Товбич В. В. Організаційні аспекти реалізації програми забезпечення населення малих міст доступним житлом. Досвід та перспективи розвитку міст України. Київ. Діпромісто, 2008. Вип. 15. С. 138–149.
148. Товбич В. В., Літошенко Г. В. Деякі особливості застосування системного підходу в дослідженнях у галузі проектування житла. Архітектура: Вісник Нац. ун-ту «Львівська політехніка». Львів. Вид-во Нац. ун-ту «Львівська політехніка», 2004. Вип. 505. С. 281-290.
149. Тридід С. О. Оцінка способу та рівня життя населення регіону. Автореф. дис. канд. екон. наук. Харків. ХНЕУ, 2006. 18 с.
150. Хараборська Ю. О. Системна оцінка функціонально-планувальної структури житлових утворень. Сучасні проблеми архітектури та містобудування. Київ. КНУБА, 2008. 20. С. 369–373.
151. Шевченко Л. С., Новосельчук Н. Є. Прийоми дизайну міського середовища художньо-графічними засобами. Містобудування та територіальне планування. Київ. КНУБА, 2021. Вип. 78. С. 558–569.

152. Шило Є. Доступне житло. Аналіз проєкту закону України «Про забезпечення громадян доступним житлом». Юридичний журнал. 2010. Вип. 6. С. 50–53.
153. Шкляр С. П., Шушлякова О. С. Універсальний дизайн як основа формування доступного архітектурного середовища сучасних міст. Містобудування та територіальне планування. Київ. КНУБА, 2023. Вип. 82. С. 350–363. DOI: 10.32347/2076-815X.2023.82.350-363.
154. Шпара В. І. Особливості архітектурно-планувальної організації висотних житлових комплексів (на прикладі крупніших міст). дис. канд. архітектури : 18.00.02 – Архітектура будівель та споруд. Київ. КНУБА, 2013.
155. Яблонська Г. Д. Архітектурна економіка багатоповерхового житла. Проблеми і тенденції. Містобудування та територіальне планування. Київ. КНУБА, 2009. Вип. 33. С. 500–514.
156. Яблонська Г. Д. Життєздатність і різноманітність житла. Сучасні проблеми архітектури та містобудування. Київ. КНУБА, 2009. Вип. 22. С. 456–463.
157. Яблонська Г. Д. Парадигма економічної ефективності архітектури. Сучасні проблеми архітектури та містобудування. Київ. КНУБА, 2008. Вип. 20. С. 360–368.
158. Яблонська Г. Д. Простір ознак багатоквартирного житла. Сучасні проблеми архітектури та містобудування. Київ. КНУБА, 2016. Вип. 45. С. 403–413.
159. Яблонський Д. Н. Кількісні методи вирішення завдань типології житла. Дис. д-ра архітектури: 18.00.02 Архітектура будівель і споруд. Київ. 1968. 357 с.
160. Яблонський Д. Н., Шморгун О. О. Жилі будинки з поперечними несучими стінами. Вісник Академії будівництва і архітектури УРСР. Київ. 1962. Вип. 2. С. 15–20.
161. Яновицький Є. Л. Орендне житло в Україні. Принципи архітектурно-планувальної організації. Сучасні проблеми архітектури та містобудування. Київ. КНУБА, 2017. Вип. 48. С. 503–522.
162. Яновицький Є. Л. Оновлення нормативної документації для проєктування орендного житла. Просторовий розвиток. Київ, 2023. Вип. 5. С. 129–143.

- Яновицький Є. Л. Орендне житло для тимчасового проживання. Розширення типологічного ряду. Матеріали Міжнародної науково-практичної конференції молодих вчених «Буд-майстер-клас-2023». Київ. КНУБА, 2023. С. 61-62.
163. Яновицький Є. Л., Галак К. Т. Особливості та досвід проєктування і будівництва сучасного готельного комплексу Харків-Палас на площі свободи в м. Харків. Сучасні проблеми архітектури та містобудування. Київ, 2015. Вип. 38. С. 490-512.
 164. Яновицький Є. Л., Галак К. Т. Застосування елементів монументального мистецтва, сучасної скульптури та малих архітектурних форм при формуванні садово-паркового ландшафту та благоустрою урбаністичного середовища. Сучасні проблеми архітектури та містобудування. Київ, 2022. Вип. 64. С. 218–238. DOI: 10.32347/2077-3455.2022.64.218-238.
 165. Яновицький Є. Л., Галак К. Т. Актуальність удосконалення нормативної документації стосовно орендного житла в Україні. Матеріали XV Всеукраїнської наукової конференції «Сучасна архітектурна освіта: Відбудова та розвиток в європейському контексті». Київ. КНУБА, 2023. С. 162-164.
 166. Яновицький Є. Л., Галак К. Т., Селиванов О. І., Король В. П. Учбове проєктування малих архітектурних форм на прикладі створення паркової тераси з навісом. Scientific World Journal. Bulgaria, Svishtov, 2024. Issue 23-03 P. 15-22. DOI: 10.30888/2663-5712.2024-23-00-042
 167. Яновицький Є. Л., Селиванов О. І. Архітектурні рішення та прийоми при реконструкції громадських будівель в Україні на прикладі готелю «Юність» в Одесі. Сучасні проблеми архітектури та містобудування. Київ, 2022. Вип. 64. С. 309–333. DOI: 10.32347/2077-3455.2022.64.309-333.
 168. Яновицький Є. Л., Селиванов О. І. Орендне житло. Аналіз сучасної нормативної бази. Матеріали Міжнародного науково-технічного форуму «Архітектура, Дизайн та Будівництво: Інноваційні технології». Київ. КНУБА, 2023, С. 425-426.

169. Яновицький Є. Л. Орендне житло. Аналіз сучасної нормативної бази. Сучасні проблеми архітектури та містобудування. Київ, 2024. Вип. 68. С. 380–400. DOI: 10.32347/2077-3455.2024.68.380-400
170. Яновицький Є. Л. Орендне житло в складі багатофункціональних комплексів. Пропозиції нормування. Просторовий розвиток. Київ, 2024. Вип. 7. С. 191–207. DOI: 10.32347/2786-7269.2024.7.191-207
171. Ясієвич В. Є. Конструкція і форма в архітектурі. Київ. Будівельник, 1971.
172. 50 Hybrid Buildings. Catalogue on the Art of Mixing Uses. A+T Research Group (Aurora Fernández Per & Javier Mozas). Vitoria-Gasteiz: A+T ediciones, 2011. 304 p.
173. Ali Faraji. Hybrid Architecture: Integration of Different Functions in Urban Structures. Berlin: Birkhäuser, 2017. 229 p.
174. Alexander C., Ishikawa S., Silverstein M. A Pattern Language: Towns, Buildings, *Construction*. New York: Oxford University Press, 1977. 1216 p.
175. Declaration of Interdependence for a Sustainable Future. International Union of Architects (UIA). 1993. URL: <https://uia-architectes.org> (дата звернення 17.03.2023).
176. Durmanov V. Introducing the concept of the «Geometric standard of living premises» in creating a model of its sustainable development. – Space & Form / Przestrzeń i Forma, 2024. № 57.
177. Durmanov Volodymyr Y. «The Influence of State's Policy on the Development of the Geometry of Premises on Example of the Evolution of Russia Housing.» Architecture and Modern Information Technologies 1 № 54. 2021. P. 45–57. URL: <https://www.researchgate.net/publication/361046985> (дата звернення 19.04.2023).
178. Foster S., Hein C. Hybrids: Living in Mixed-Use Buildings. Rotterdam: nai010 publishers, 2015. 256 p.
179. HYBRIDS Series 01–04. A+T Research Group. Vitoria-Gasteiz: A+T ediciones, 2012–2016. 4 vol.

180. Koolhaas R. *Delirious New York: A Retroactive Manifesto for Manhattan*. New York: Monacelli Press, 1994. 320 p.
181. Kruusval, Yu. *Edinyi mir – edinaya sreda [United world – united environment]*. In *Psikhologiya i arkhitektura [Psychology and Architecture]*, edited by T. Niit, M. Heidmets, and Yu. Kruusval, Tallinn. TPI. 1983. P. 81-83.
182. Le Corbusier. *Towards a New Architecture*. London: Architectural Press, 1989 [orig. 1923]. 312 p.
183. Lester D, Hvezda J, Sullivan S, Plourde R. Maslow's hierarchy of needs and psychological health. *J Gen Psychol.* 1983. № 109. 1. P. 83-85. DOI:10.1080/00221309.1983.9711513
184. Prefab house in Rimavska Sobota. URL: <https://www.archiweb.cz/en/b/panelak-v-rimavskej-sobote> (дата звернення: 26.03.2024).
185. Rogers R., Gumuchdjian P. *Cities for a Small Planet*. London: Faber and Faber, 1997. 182 p.
186. Seestadt Aspern Masterplan. Vienna City Development Agency. Vienna, 2014. URL: <https://seestadt-aspern.at/en> (дата звернення: 26.03.2024).
187. Selyvanov O., Ianovytskii E., Korol V., Kashchenko T. Research laboratories as part of energy efficient complexes. Professional development: theoretical basis and innovative technologies. Proceedings of the VII International Scientific and Practical Conference. Paris, France, February 20 - 23, 2024. P. 31-34.
188. Stefan Forster GmbH Architects. *Urban Housing in Europe*. Berlin: Jovis Verlag, 2018. 256 p. URL: <https://seestadt-aspern.at/en> (дата звернення: 26.03.2024)
189. Yanovytskyi, Ye., *Proposals for the standardization housing and multifunctional complexes for rental in Ukraine*. *Space & Form | Przestrzen i Forma*. Szczecin, Poland, 2025. Issue 63. P. 95-108. DOI: 10.21005/pif.2025.63.B-05

ДОДАТКИ

ДОДАТОК А. СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

НАУКОВІ ПРАЦІ, В ЯКИХ ОПУБЛІКОВАНІ ОСНОВНІ НАУКОВІ РЕЗУЛЬТАТИ ДОСЛІДЖЕННЯ

Статті в наукових фахових виданнях України:

1. Яновицький Є. Л. Орендне житло в складі багатофункціональних комплексів. Пропозиції нормування. Просторовий розвиток. Київ, 2024. Вип. 7. С. 191–207. DOI: 10.32347/2786-7269.2024.7.191-207

2. Яновицький Є. Л. Орендне житло. Аналіз сучасної нормативної бази. Сучасні проблеми Архітектури та Містобудування. Київ, 2024. Вип. 68. С. 380–400. DOI: 10.32347/2077-3455.2024.68.380-400

3. Яновицький Є. Л. Оновлення нормативної документації для проєктування орендного житла. Просторовий розвиток. Київ, 2023. Вип. 5. С. 129–143. DOI: 10.32347/2786-7269.2023.5.129-143

4. Яновицький Є. Л., Селиванов О. І. Архітектурні рішення та прийоми при реконструкції громадських будівель в Україні на прикладі готелю «Юність» в Одесі. Сучасні проблеми архітектури та містобудування. Київ, 2022. Вип. 64. С. 309–333. DOI: 10.32347/2077-3455.2022.64.309-333.

Особистий внесок здобувача: текст з описом архітектурно-планувальних особливостей готелю, проєктні креслення та фото.

5. Яновицький Є. Л., Галак К. Т. Застосування елементів монументального мистецтва, сучасної скульптури та малих архітектурних форм при формуванні садово-паркового ландшафту та благоустрою урбаністичного середовища. Сучасні проблеми архітектури та містобудування. Київ, 2022. Вип. 64. С. 218–238. DOI: 10.32347/2077-3455.2022.64.218-238.

Особистий внесок здобувача: текст з описом рішень ландшафтного дизайну при реалізації проєкту реконструкції рекреаційної території з елементами садово-паркового ландшафту громадського простору та урбанізованого

середовища, висновки, проєктні креслення та фото.

6. Яновицький Є. Л. Орендне житло в Україні. Принципи архітектурно-планувальної організації. Сучасні проблеми архітектури та містобудування. Київ, 2017. Вип. 48. С. 503-522.

7. **Яновицький Є. Л.,** Галак К. Т. Особливості та досвід проєктування і будівництва сучасного готельного комплексу Харків-Палас на площі свободи в м. Харків. Сучасні проблеми архітектури та містобудування. Київ, 2015. Вип. 38. С. 490-512.

Особистий внесок здобувача: текст з описом архітектурно-планувальних особливостей готельного комплексу, містобудівні особливості та історичні відомості, проєктні авторські креслення та фото.

Статті в іноземних наукових виданнях:

8. Yanovytskyi, Ye., Proposals for the standardization housing and multifunctional complexes for rental in Ukraine. Space & Form | Przestrzen i Forma. Szczecin, Poland, 2025. Issue 63. P. 95-108. DOI: 10.21005/pif.2025.63.B-05

Наукові праці, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:

9. Брідня Л. Ю., **Яновицький Є. Л.** Сучасні напрямки комплексної реконструкції житлових будинків перших масових серій. Матеріали VI міжнародної науково-практичної конференції «Архітектура історичного Києва» «Історія - Теорія – Практика». Київ. КНУБА, 2020, С. 34-35.

Особистий внесок здобувача: опис програм реконструкції житла, історичні відомості, конструктивні особливості варіантів реконструкції.

10. Яновицький Є. Л. Орендне житло для тимчасового проживання. Розширення типологічного ряду. Матеріали Міжнародної науково-практичної конференції молодих вчених «Буд-майстер-клас-2023». Київ. КНУБА, 2023. С. 61-62.

11. **Яновицький Є. Л.,** Селиванов О. І. Орендне житло. Аналіз сучасної нормативної бази. Матеріали Міжнародного науково-технічного форуму

«Архітектура, Дизайн та Будівництво: Інноваційні технології». Київ, КНУБА, 2023, С. 425-426.

Особистий внесок здобувача: опис актуальної нормативної документації щодо проектування житла для тимчасового проживання.

12. Селиванов О. І., **Яновицький Є. Л.**, Особливості сучасного контекстного підходу до методики ескізного проектування. Матеріали XV Всеукраїнської наукової конференції «Сучасна архітектурна освіта: Відбудова та розвиток в європейському контексті». Київ. КНУБА, 2023. С. 165-168.

Особистий внесок здобувача: опис контекстуального підходу до ескізного проектування.

13. **Яновицький Є. Л.**, Галак К. Т. Актуальність удосконалення нормативної документації стосовно орендного житла в Україні. Матеріали XV Всеукраїнської наукової конференції «Сучасна архітектурна освіта: Відбудова та розвиток в європейському контексті». Київ. КНУБА, 2023. С. 162-164.

Особистий внесок здобувача: опис існуючої нормативної бази щодо проектування орендного житла та визначення необхідності актуального нормативного регулювання, з точки зору реального житлового будівництва.

14. Selyvanov O., **Ianovytskii E.**, Korol V., Kashchenko T. Research laboratories as part of energy efficient complexes. Professional development: theoretical basis and innovative technologies. Proceedings of the VII International Scientific and Practical Conference. Paris, France, February 20 - 23, 2024. P. 31-34.

Особистий внесок здобувача: опис рішень з енергозбереження та термомодернізації в громадських та житлових будинках та комплексах.

Наукові праці, які додатково відображають наукові результати дисертації:

15. **Яновицький Є. Л.**, Галак К. Т., Селиванов О. І., Король В. П. Учбове проектування малих архітектурних форм на прикладі створення паркової тераси з навісом. Scientific World Journal. Bulgaria, Svishtov, 2024. Issue 23-03 P. 15-22. DOI: 10.30888/2663-5712.2024-23-00-042. *Особистий внесок здобувача: текст з описом правових та нормативних вимог до проектування малих архітектурних*

форм, фото прикладів ландшафтного дизайну громадських просторів та малих архітектурних форм, авторські ескізи.

Методичні рекомендації:

16. Брідня Л. Ю., Ковальська О. Є., **Яновицький Є. Л.** Готель малої місткості (на 50-100 місць). Методичні рекомендації до виконання архітектурного проєкту, атестаційної роботи бакалавра, індивідуальних завдань для студентів спеціальності 191 «Архітектура і містобудування». Київ. КНУБА, 2021. 45 с. Затверджено протоколом кафедри АПЦБС КНУБА № 4 від 11.10.2021 р.

Особистий внесок здобувача: загальні рекомендації щодо організації функціонального зонування готелів малої місткості, будинків для тимчасового проживання, організація житлових поверхів готелів, ескізні малюнки – приклади проєктної клаузури готельних будівель.

17. Bridnia L., Kovalska O., **Yanovitsky E.**, Galak K. Hotel of small capacity (50-100 beds). Methodical recommendations for the implementation of architectural projects : by students of specialty 191 «Architecture and urban planning». Kyiv, KNUCA, 2024. 36 p. Затверджено протоколом кафедри АПЦБС КНУБА № 11 від 01.02.2024 р.

Особистий внесок здобувача: загальні рекомендації щодо організації функціонального зонування готелів малої місткості, будинків для тимчасового проживання, організація житлових поверхів готелів, ескізні малюнки – приклади проєктної клаузури готельних будівель.

ДОДАТОК Б. АКТИ ВПРОВАДЖЕННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ ДОСЛІДЖЕННЯ

1. Київський національний університет будівництва і архітектури. 11.12.2024 р.
Проректор з навчально-методичної роботи КНУБА, д-р економічних наук, проф.
А. Шпаков.
2. ПП «Форвард Інжиніринг». Директор В. Коваленко.
3. ТОВ «Технологічне бюро ВТ. Яцина». 10.12.2024 р. Директор Г. Яцин.
4. ТОВ «Собі». Директор О. Стефанюк.
5. ТОВ «Кафер Інжиніринг». Директор Д. Баранов.
6. ТОВ «Офіс проектів містобудування» Експертна організація.
Директор Г. Слесарев.
7. «Жива планета» Всеукраїнська громадська організація. Центр екологічної
сертифікації та маркування (орган сертифікації). 12.02.2025 р.
Президент С. Берзіна



МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ
АРХІТЕКТУРНИЙ ФАКУЛЬТЕТ

просп. Повітряних Сил, 31, м. Київ, 03037, тел. (044)241-55-80,
e-mail: knuba@knuba.edu.ua, web: http://www.knuba.edu.ua, код ЄДРПОУ 02070909

№ _____

На № _____

від _____

ЗАТВЕРДЖУЮ

Проректор з навчально-методичної роботи
Київського національного університету
будівництва і архітектури, доктор економічних
наук, професор Андрій ШПАКОВ

грудень 2024 р.

АКТ

про впровадження результатів дисертаційної роботи у навчальний процес

Яновицького Євгена Леонідовича

Ми, декан архітектурного факультету, доктор технічних наук, професор Кашенко О.В., завідувач кафедри архітектурного проектування цивільних будівель і споруд, доктор архітектури, професор Куцевич В. В., склали цей акт у тому, що окремі наукові висновки, результати та рекомендації дисертаційної роботи Яновицького Євгена Леонідовича на тему **«Методичні засади архітектурно-планувальної організації орендного житла в Україні»** на здобуття наукового ступеня кандидата архітектури за спеціальністю 191 «Архітектура та містобудування» впроваджені в навчальний процес Київського національного університету будівництва і архітектури на архітектурному факультеті на кафедрі архітектурного проектування цивільних будівель та споруд при керівництві студентською атестаційною випускною роботою на здобуття освітнього ступеня магістра на тему **«Особливості проектування орендного житла (на прикладі житлового комплексу у м. Києві)»** студентки 2-го курсу магістратури Кравчук М. В. в 2018 році.

Декан архітектурного факультету
доктор технічних наук, професор

Олександр КАЩЕНКО

Завідувач кафедри архітектурного
проектування цивільних будівель та споруд
доктор архітектури, професор

Вадим КУЦЕВИЧ

Вчений секретар кафедри архітектурного
проектування цивільних будівель та споруд
кандидат архітектури, доцент

Лариса БРІДНЯ

**FORWARD
ENGINEERING**Київ, Україна, 03035, вул. Василя Липківського 45, офіс 806
+38 (067) 321 92 32, +38 (050) 147 25 20 | www.f-eng.com.ua**АКТ****про впровадження результатів науково-дослідної роботи**

Даним актом засвідчується, що результати та положення дисертаційного дослідження **Яновицького Євгена Леонідовича** за спеціальністю 191 «Архітектура та містобудування» на тему «Методичні засади архітектурно-планувальної організації орендного житла в Україні» були впроваджені в розроблення проєкту **будівництва житлового будинку з підземним паркінгом по вул. Леоніда Первوماйського, 8 в Печерському районі м. Києва**. Даний проєкт розроблявся та коригувався протягом 2011 - 2013 р.р. Ефективність впровадження полягає в використанні принципу інтеграції функцій, організації доступності на основі універсального дизайну та засобів художньої та естетичної виразності при формуванні об'ємно-планувальних рішень.

Директор ПП «Форвард інжиніринг»



Віктор КОВАЛЕНКО



**"Технологічне бюро Вт.
Яцина"**

м. Київ, вул. Митрополита
Андрея Шептицького, 22-а
т. (044) 499-14- 28
✉ tb.yatsin@gmail.com
<http://www.yatsin.com.ua>

Вих. № 1224-1

від 10.12.2024 р.

АКТ

про впровадження результатів науково-дослідної роботи

Даним актом засвідчується, що результати та положення дисертаційного дослідження **Яновицького Євгена Леонідовича** за спеціальністю 191 «Архітектура та містобудування», на тему «Методичні засади архітектурно-планувальної організації орендного житла в Україні» були впроваджені в розроблення проекту **реконструкція з прибудовою готельного комплексу «Юність» рівня «З*+» по вул. Академічній, 32 у м. Одеса**. Даний проект розроблявся та коригувався протягом 2015 - 2019 р.р. Ефективність впровадження полягає в використанні принципу інтеграції функцій та засобів художньої та естетичної виразності при формуванні об'ємно-планувальних рішень.

Директор

ТОВ «ТЕХНОЛОГІЧНЕ БЮРО

ВТ. ЯЦИНА»



Гліб ЯЦИН

*Sobi**Собі***Товариство з обмеженою відповідальністю «Собі», ЄДРПОУ - 16476986**

04176 Україна, Київ, вул. Електриків, 4

тел. /факс: +380 44 484-22-12

E-mail: prijomn@sobi.kiev.ua

АКТ**про впровадження результатів науково-дослідної роботи**

Даним актом засвідчується, що результати та положення дисертаційного дослідження **Яновицького Євгена Леонідовича** за спеціальністю 191 «Архітектура та містобудування» на тему «Методичні засади архітектурно-планувальної організації орендного житла в Україні» були впроваджені в розроблення проєкту **будівництва житлового комплексу з діловим і культурним центром та підземною автостоянкою по вул. Грушевського, 9а у Печерському районі м. Києва**. Даний проєкт розроблявся та коригувався протягом 2003 - 2024 р.р. Ефективність впровадження полягає в використанні принципу інтеграції функцій, організації доступності на основі універсального дизайну та засобів художньої та естетичної виразності при формуванні об'ємно-планувальних рішень.

Директор**Олексій Стефанюк***Sobi*

4, Elektrikov St., Kiev, 04176, Ukraine tel. /fax: +380 44 484-22-12 E-mail: prijomn@sobi.kiev.ua



ІНЖИНІРИНГОВІ ТА
ПРОЕКТНІ ПОСЛУГИ

Товариство з обмеженою відповідальністю

Україна, 03062, м. Київ, вул. Волинська 16 кв. 7

Тел. (067) 455 01 22;

e-mail: Baranovdm78@gmail.com.

АКТ

про впровадження результатів науково-дослідної роботи

Даним актом засвідчується, що результати та положення дисертаційного дослідження Яновицького Євгена Леонідовича за спеціальністю 191 «Архітектура та містобудування» на тему «Методичні засади архітектурно-планувальної організації орендного житла в Україні» були впроваджені в розроблення проекту **будівництва житлового будинку по вул. Десятинна, 11 в Шевченківському районі м. Києва**. Даний проєкт розроблявся та коригувався протягом 2008 - 2010 р.р. Ефективність впровадження полягає в використанні принципу інтеграції функцій, організації доступності на основі універсального дизайну та засобів художньої та естетичної виразності при формуванні об'ємно-планувальних рішень.

Директор

ТОВ «КАФЕР ІНЖИНІРИНГ»



Дмитро БАРАНОВ

ЕКСПЕРТНА ОРГАНІЗАЦІЯ ОФІС ПРОЕКТІВ МІСТОБУДУВАННЯ

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ОФІС ПРОЕКТІВ МІСТОБУДУВАННЯ»
01133, м. Київ, бульв. Л. Українки, буд. 26, ЄДРПОУ 43252443, тел. (063) 535 03 53, o_p_m@ukr.net

АКТ

про впровадження результатів науково-дослідної роботи

Даним актом засвідчується, що результати та положення дисертаційного дослідження **Яновицького Євгена Леонідовича** на здобуття наукового ступеня кандидата архітектури за спеціальністю 191 «Архітектура та містобудування» на тему **«Методичні засади архітектурно-планувальної організації орендного житла в Україні»** були впроваджені при наданні консалтингових послуг у сфері архітектурного проектування і містобудування для проведення експертних оцінок проектної документації житлових та громадських будівель.

При цьому розглядалися питання щодо існуючої нормативної бази для проектування орендного житла в Україні з визначенням відмінностей типологічних характеристик між житловими будинками для постійного проживання та громадськими закладами для тимчасового розміщення, такими як готелі та готельні апартаменти.

Директор

ТОВ «Офіс проектів містобудування»



Георгій СЛЕСАРЕВ

**Центр екологічної
сертифікації та маркування
(орган сертифікації)**

02094, Україна, м. Київ,
пров. Херсонській, 1-В, оф. 317
+ 38 044 332-84-08, 332-84-09
info@livingplanet.org.ua
www.livingplanet.org.ua



**Center for Environmental
Certification and Labeling
(Ecolabelling Board)**

02094, Ukraine, Kiev,
Khersonskiy lane 1B, office 317
+ 38 044 332-84-08, 332-84-09
info@livingplanet.org.ua
www.livingplanet.org.ua

Вих. № 30 від 12 лютого 2025 року

АКТ

про впровадження результатів дисертаційної роботи
Яновицького Євгена Леонідовича

у проєкт СОУ OEM 08.002.41.032:20XX

«Система екологічної сертифікації та маркування згідно з ДСТУ ISO 14024:2018 (ISO 14024:2018, IDT). Громадські будівлі. Екологічні критерії та метод оцінювання життєвого циклу на етапах проєктування та будівництва»

Цей акт складений на підтвердження того, що наукові висновки, результати та рекомендації дисертаційної роботи Яновицького Євгена Леонідовича на тему «Методичні засади архітектурно-планувальної організації орендного житла в Україні» на здобуття наукового ступеня доктора філософії за спеціальністю 191 «Архітектура та містобудування» впроваджені у проєкті першої редакції СОУ OEM 08.002.41.032:20XX «Система екологічної сертифікації та маркування згідно з ДСТУ ISO 14024:2018 (ISO 14024:2018, IDT). Громадські будівлі. Екологічні критерії та метод оцінювання життєвого циклу на етапах проєктування та будівництва» в розділі «АРХІТЕКТУРА ТА ПЛАНУВАННЯ», зокрема, підрозділах:

- 7.1. Якість архітектурних рішень;
- 7.4. Доступність для маломобільних груп населення;
- 7.5. Забезпеченість паркувальними місцями.

Президент

+38099-642-81-57



Світлана БЕРЗІНА

ДОДАТОК В. ДЖЕРЕЛА ІЛЮСТРАЦІЙ

- Рис 1.1.1. Основні характеристики дослідження. Аналітична таблиця Яновицького Є. Л.
- Рис. 1.1.2. Соціальні напрямки проєктування орендного житла. Аналітична таблиця Яновицького Є. Л.
- Рис. 1.1.3. Історія створення житла орендного типу в світі. Аналітична таблиця Яновицького Є. Л.
- Рис. 1.2.1. Аналіз наукових та нормативних джерел. Аналітична таблиця Яновицького Є. Л.
- Рис. 1.2.2. Житло мінімальної площі. З роботи: Куцевич В. В. Архітектурна типологія цивільних будівель і споруд як гнучка система постійного розвитку. Перспективні напрямки проєктування житлових та громадських будівель, збірник наукових праць. Київ. КиївЗНДІЕП, 2008. С. 4-17. [89]. Креслення Яновицького Є. Л.
- Рис. 1.2.3. Житло в Україні. Статистичні дані. URL: <https://www.bbc.com/ukrainian/articles/c93px84133jo> (дата звернення: 16.10.2024).
- Рис. 1.2.4. Житло в Україні. Статистичні дані. 2022-2024 роки. Авторські графічні схеми та діаграми на основі даних: URL: <https://www.rada.gov.ua/uploads/documents/75615.pdf> (дата звернення: 18.08.2024). URL: <https://index.minfin.com.ua/ua/economy/index/buildprice/> (дата звернення: 21.08.2025).
- Рис. 1.2.5. Житло в Україні. Статистичні дані. 2022-2024 роки. Авторські графічні схеми та діаграми на основі даних: URL: https://www.ey.com/uk_ua/newsroom/2023/03/doslidzhennya-rynku-nerukhomosti-pid-chas-viyny-vid-ey (дата звернення: 13.09.2023), <https://delo.ua/realty/obignali-lviv-ta-kiyiv-shho-vidbuvajetsya-z-cinami-na-zitlo-u-grudni-2024-go-439270/> (дата звернення: 09.12.2024), URL: <https://opendatabot.ua/analytics/birth-death-2024-6> (дата звернення:

05.08.2024), Державної служби статистики України від 7.12.2022 р.

Рис. 1.2.6. Житло в Україні. Статистичні дані. 2022-2024 роки. Авторські графічні схеми та діаграми на основі даних: URL: https://euneighbourseast.eu/wpcontent/uploads/2024/03/eu4genderhelpdesk_ukrainegenderprofile_2023-cgp_ukr_v5.pdf (дата звернення: 04.07.2024), URL: <https://www.msp.gov.ua> (дата звернення: 12.08.2024), URL: <https://www.priamadiia.org/publications/za-skilki-prodaetsa-osvita> (дата звернення: 12.08.2024), URL: <https://expandia-ukraine.com/uk/research/> (дата звернення: 21.03.2024).

Рис. 1.2.7. Житло в Україні. Статистичні дані. 2022-2024 роки. Авторські графічні схеми та діаграми на основі даних: URL: <https://www.ukrinform.ua/rubric-economy/3937109-vvp-ukraini-z-pocatku-roku-zris-na-4.html> (дата звернення: 17.05.2024), URL: <https://finance.novyny.live/tsini-na-nerukhomist-u-listopadi-iaka-vartist-orendi-u-kiievi-211573.html> (дата звернення: 18.09.2024).

Рис. 1.2.8. Попит та пропозиція ринку житла в Україні. За Гнесь. І. П. Графічна діаграма з роботи: Гнесь І. П. Формування архітектурно-типологічної структури сучасного міського житла в Україні. Дисертація д-ра архітектури: 18.00.02. Національний університет «Львівська політехніка». Львів, 2014. 400 с. [42].

Рис. 1.3.1. Давньоримська інсула. Carandini, Andrea. «La Casa di Serapide a Ostia.» In: *Atlante di Roma antica*, vol. II, Einaudi, Torino, 1980.

Рис. 1.3.2. Забудова будинками для робітників-іммігрантів в США. Jacob Riis. *How the Other Half Lives: Studies Among the Tenements of New York*. New York: Charles Scribner's Sons, 1890.

Рис. 1.3.3. Еволюція планувальних рішень будинків для робітників в США. Plunz, Richard. *A History of Housing in New York City*. Columbia University Press, 1990.

Рис. 1.3.4. Приклади орендних будинків з «поліпшеним плануванням», Нью-Йорк, США. Richard Plunz. *A History of Housing in New York City*. Columbia University Press, 1990.

- Рис. 1.3.5. Апартаменти «Stuyvesant», Нью-Йорк, США. 1870 р. Plunz, Richard. A History of Housing in New York City. Columbia University Press, 1990.
- Рис. 1.3.6. Апартаменти «The Dakota», Нью-Йорк, США. 1884 р. Plunz, Richard. A History of Housing in New York City. Columbia University Press, 1990.
- Рис. 1.3.7. Апартаменти «Chester Court», Нью-Йорк, 1924 р. Plunz, Richard. A History of Housing in New York City. Columbia University Press, 1990.
- Рис. 1.3.8. Апартаменти «London Terrace Towers», Нью-Йорк, 1930-і рр. Plunz, Richard. A History of Housing in New York City. Columbia University Press, 1990.
- Рис. 1.3.9. Прибутковий будинок Гінзбурга. 1912 р., Київ. Кальницький, М. Архітектура Києва доби модерну. Київ: Видавництво «Либідь», 2012.
- Рис. 1.3.10. Прибутковий будинок Сироткіна в м. Києві. Кальницький, М. Архітектура Києва доби модерну. Київ: Либідь, 2012.
- Рис. 1.3.11. Прибутковий будинок Лібмана в Одесі. Вул. Преображенська, 23. Дубинський, М. Стара Одеса у світлинах і спогадах. Одеса: Оптимум, 2011., Коваленко, Л. Архітектурна спадщина Одеси XIX–XX ст. Одеса: Астропринт, 2008.
- Рис. 1.3.12. Прибутковий будинок з Атлантами. Одеса. Фото: Бірюльов, Ю. (2008). Архітектура Львова доби сецесії (1890–1918). Львів: Центр Європи.
- Рис. 1.3.13. Прибутковий будинок з Атлантами. Одеса. Фото: Бірюльов, Ю. (2008). Архітектура Львова доби сецесії (1890–1918). Львів: Центр Європи.
- Рис. 1.3.14. Прибутковий будинок Г. Ф. Рафаловича. Одеса. Фото: Kaplun, O. (2021). Прибутковий будинок Г. Ф. Рафаловича (Воронцовський пров., 4, Одеса) [Photograph]. ArchOdessa Architectural Guide. Retrieved from URL: <https://all.archodessa.com/all/voroncovsky-lane-4-ua> (дата звернення: 14.03.2024).
- Рис. 1.3.15. Прибутковий будинок Г. Ф. Рафаловича. Одеса. Фото: Kaplun, O. (2021). Прибутковий будинок Г. Ф. Рафаловича (Воронцовський пров., 4, Одеса) [Photograph]. ArchOdessa Architectural Guide. Retrieved from URL: <https://all.archodessa.com/all/voroncovsky-lane-4-ua> (дата звернення:

23.07.2024).

Рис. 1.3.16. Прибутковий будинок на Сумській вулиці № 82. Харків. Публікації «Хмарочос» (hmarochos.kiev.ua), 2019.

Рис. 1.3.17. Прибутковий будинок на Сумській вулиці № 82. Харків. Публікації «Хмарочос» (hmarochos.kiev.ua), 2019.

Рис. 1.3.18. Житлові квартали «Зеештадт Асперн». Австрія. URL: <https://www.einszueins.at/project/wohnprojekt-wien/> (дата звернення: 04.06.2024).

Рис. 1.3.19. Житлові квартали «Зеештадт Асперн». Австрія. URL: <https://www.aspern-seestadt.at/> (дата звернення: 18.07.2025).

Рис. 1.3.20. Житлові квартали району Яткасаарі, Хельсінкі. Фінляндія. City of Helsinki. (2023). Jätkäsaari Urban District, Helsinki, Finland [Aerial photograph]. Urban Environment Division. Retrieved from URL: <https://www.hel.fi/en/urban-environment-and-traffic/jatkasaari> (дата звернення: 18.07.2025).

Рис. 1.3.21. Фото до реконструкції житлового будинку. Реновація житловго будинку в Римаєвська-Собота в Братиславі. Словаччина. Soviet Modernism. (2012). Panel housing block, type 1-464, Eastern Europe [Photograph]. DOM publishers / sovietmodernism.com.

Рис. 1.3.22. Фотографії до і після реконструкції житлового будинку. Реновація житловго будинку в Римаєвська-Собота в Братиславі. Словаччина. Prefab house in Rimavska Sobota. [185]. URL: <https://www.archiweb.cz/en/b/panelak-v-rimavskej-sobote> (дата звернення: 21.03.2025).

Рис. 1.3.23. План реконструкції першого поверху будинку. Реновація житловго будинку в Римаєвська-Собота в Братиславі, Словаччина. Prefab house in Rimavska Sobota. [185]. URL: <https://www.archiweb.cz/en/b/panelak-v-rimavskej-sobote> (дата звернення: 24.11.2024).

Рис. 1.3.24. План реконструкції першого поверху будинку. Реновація житловго будинку в Римаєвська-Собота в Братиславі, Словаччина. Prefab house in Rimavska Sobota. [185]. URL: <https://www.archiweb.cz/en/b/panelak-v-rimavskej-sobote> (дата звернення: 16.10.2024).

Рис. 1.3.25а. Житловий будинок після реконструкції в Лайнефельді. Німеччина. URL: <https://www.sfa.de/de/projekte/haus-01/> (дата звернення: 12.07.2024).

Рис. 1.3.25б. Житловий будинок після реконструкції в Лайнефельді. Німеччина. URL: <https://www.sfa.de/de/projekte/haus-01/> (дата звернення: 12.07.2024).

Рис. 1.3.26. Реконструйовані житлові квартали району Галле. Німеччина. URL: <https://www.sfa.de/de/projekte> (дата звернення: 08.04.2024).

Рис. 1.3.27. Реконструйовані житлові квартали району Галле. Німеччина. URL: <https://www.sfa.de/de/projekte> (дата звернення: 11.03.2024).

Рис. 1.3.28. Апарт-готель «Sherborne». Київ Україна. URL: <https://sherbornehotel.com.ua/en/category/apartments/> (дата звернення: 12.03.2024).

Рис. 1.3.29. Апарт-готель «Senator Apartments». Київ. Україна. URL: <https://senator-apartments.com/ru/senator-maidan/>, <https://senator-apartments.com/> (дата звернення: 12.03.2024).

Рис. 1.3.30. Житловий комплекс «Elyseum» та основні планувальні рішення для орендного житла. Київ. Україна. URL: https://nerukhomi.ua/ukr/n-zhk-elyseum-kiiv/?utm_source (дата звернення: 08.05.2024).

Рис. 1.3.31. Житловий комплекс «Smart House». Київ. Україна. URL: https://bild.ua/uk/zhk-smart-house-kiyiv?utm_source=chatgpt.com (дата звернення: 09.05.2024).

Рис. 1.3.32. Класифікація орендного житла. Аналітична таблиця Яновицького Є. Л.

Рис. 1.3.33. Матриця класифікаційних ознак взаємозв'язків орендного житла. Аналітична таблиця Яновицького Є. Л.

Рис. 1.3.34. Матриця класифікаційних ознак взаємозв'язків орендного житла. Аналітична таблиця Яновицького Є. Л.

Рис. 2.1.1. Методи дослідження. Аналітична таблиця Яновицького Є. Л.

Рис. 2.1.2. Методи формування орендного житла. Аналітична таблиця

Яновицького Є. Л.

Рис. 2.1.3. Метод експертних оцінок. Аналітична таблиця Яновицького Є. Л.

Рис. 2.2.1. Фактори, що впливають на формування орендного житла. Аналітична таблиця Яновицького Є. Л.

Рис. 2.4.1. Функціональна структура та визначення складу приміщень. Аналітична таблиця Яновицького Є. Л.

Рис. 2.4.2. Визначення рівня комфортності орендного житла. Аналітична таблиця Яновицького Є. Л.

Рис. 2.4.3. Основні тези проєкту Закону України «Про орендне житло». Аналітична таблиця Яновицького Є. Л. на основі: Проєкт Закону України «Про орендне житло». [126].

URL: <https://online.budstandart.com/ua/news/novosti-stroitelstva-ua/4086-proekt-zakonu-ukrajini-pro-orendne-zhitlo.html> (дата звернення: 16.05.2024).

Рис. 2.4.4. Основні тези проєкту Закону України «Про орендне житло». Аналітична таблиця Яновицького Є. Л. на основі: Проєкт Закону України «Про орендне житло». [126].

URL: <https://online.budstandart.com/ua/news/novosti-stroitelstva-ua/4086-proekt-zakonu-ukrajini-pro-orendne-zhitlo.html> (дата звернення: 21.05.2024).

Рис. 2.5.1. Основні цілі створення ринку орендного житла в Україні. Аналітична таблиця Яновицького Є. Л. на основі: Проєкт Закону України «Про орендне житло». [126]. URL: <https://online.budstandart.com/ua/news/novosti-stroitelstva-ua/4086-proekt-zakonu-ukrajini-pro-orendne-zhitlo.html> (дата звернення: 21.05.2024).

Рис. 3.1.1. Практика будівництва «апарт-готелей». Проблеми в усталеній практиці житлового будівництва. Апарт-отель «S1» в м. Києві. Аналітична таблиця Яновицького Є. Л. на основі: URL: <https://s1.ua/ua/terminal> (дата звернення: 15.08.2024).

Рис. 3.1.2. Практика будівництва «апарт-готелей». Проблеми в усталеній практиці житлового будівництва. Апарт-отель «S1 – Оболонь» в м. Києві. Аналітична таблиця Яновицького Є. Л. на основі: URL: <https://s1.ua/ua/terminal> (дата

звернення: 15.08.2024).

Рис. 3.1.3. Пропозиції з визначення основних характеристик орендного житла.

Характеристика орендних будинків за містобудівними показниками та висотністю. Аналітична таблиця Яновицького Є. Л.

Рис. 3.1.4. Пропозиції з визначення основних характеристик орендного житла.

Характеристика з об'ємно-просторової організації орендних будинків. Аналітична таблиця Яновицького Є. Л.

Рис. 3.2.1. Принципи та прийоми архітектурно-планувальної організації орендного житла. Аналітична таблиця Яновицького Є. Л.

Рис. 3.2.2. Схема архітектурно-планувальної організації орендного будинку.

Вертикальна структурна трансформація. Варіанти планів. Креслення автора.

Рис. 3.2.3. Схема архітектурно-планувальної організації орендного будинку.

Вертикальна структурна трансформація. Схема розрізу. Креслення автора.

Рис. 3.2.4. Принцип гнучкості архітектурно-планувальних рішень. Вертикальна структурна організація. Проектна пропозиція БФК. Креслення автора.

Рис. 3.2.5. Принцип гнучкості архітектурно-планувальних рішень. Вертикальна структурна організація. Проектна пропозиція БФК. Креслення автора.

Рис. 3.3.1. Загальна типологія житла для тимчасового проживання та спеціалізованих об'єктів з житлом орендного типу [За Королем В. П.]. Король В. П. Архітектурне проектування житла. Навчальний посібник. Київ. Саміт-книга, 2023. 314 с. [85].

Рис. 3.3.2. Пропозиції з номенклатури типів орендного житла. Аналітична таблиця Яновицького Є. Л.

Рис. 3.3.3. Тип 1. Житловий будинок по вул. Десятинна, 11 в м. Києві. Об'єкт представник. Креслення, візуалізації, проектні рішення та фото автора.

Рис. 3.3.4. Тип 1. Житловий будинок по вул. Десятинна, 11 в м. Києві. Об'єкт представник. Креслення, візуалізації, проектні рішення та фото автора.

Рис. 3.3.5. Тип 3. Житловий комплекс по вул. Грушевського, 9а в м. Києві. Об'єкт представник. Креслення, візуалізації, проектні рішення та фото автора.

Рис. 3.3.6. Тип 3. Житловий комплекс по вул. Грушевського, 9а в м. Києві. Об'єкт

представник. Креслення, візуалізації, проєктні рішення та фото автора.

Рис. 3.3.7. Тип 4. Житловий будинок по вул. Леоніда Первомайського, 8 в м. Києві. Об'єкт представник. Креслення автора. URL: <https://jackhouse.com.ua/> (дата звернення: 21.08.2024).

Рис. 3.3.8. Тип 4. Житловий будинок по вул. Леоніда Первомайського, 8 в м. Києві. Креслення автора. Об'єкт представник. URL: <https://jackhouse.com.ua/> (дата звернення: 21.08.2024).

Рис. 3.4.1. Формування художнього образу архітектурного простору. Засоби художньої та естетичної виразності. Аналітична таблиця Яновицького Є. Л.

Рис. 3.4.2. Формування художньої та естетичної виразності орендного житла. Модель архітектурної творчості. Аналітична таблиця Яновицького Є. Л. за пропозицією Наймушиної І. Р.

Рис. 3.4.3. Пошук фасадних рішень житлового будинку по вул. Теліги, 25 в м. Києві. Креслення автора.

Рис. 3.4.5. Готель «Харків-Палас» в м. Харкові. Креслення автора.

Рис. 3.4.6. Готель «Харків-Палас» в м. Харкові. Фото автора.

Рис. 3.4.7. Реконструкція готелю «Юність» в м. Одеса. Креслення, візуалізації, проєктні рішення та фото автора.

Рис. 3.4.8. Пошуки архітектурно-художнього образу житлової забудови. Берлін, кінець XX ст. Фото: © Palladium Photodesign / Oliver Schuh. Residential building, Wilhelm- und Kochstrasse, Aldo Rossi, Berlin, Germany, Житлово-офісний комплекс «Haus am Checkpoint Charlie». Архітектор Пітер Айзенман. Берлін, 1981–1985. Фото: © Manfred Brückels, Wikimedia Commons (CC BY-SA 3.0), Domus, № 697 (1988); Aldo Rossi – Wohnhaus Kochstrasse / Wilhelmstrasse, Berlin, IBA 1987, План поверху та фрагмент макету житлово-офісного комплексу «Haus am Checkpoint Charlie». Архітектор: Peter Eisenman. Берлін, 1981–1985. IBA Berlin 1987; Peter Eisenman. Fin d'Ou T Hou S. Rizzoli, 1986.