

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ

ЯНОВИЦЬКИЙ ЄВГЕН ЛЕОНІДОВИЧ

УДК 72.58:332.87(477)

**МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНОЇ
ОРГАНІЗАЦІЇ ОРЕНДНОГО ЖИТЛА В УКРАЇНІ**

18.00.02 – Архітектура будівель та споруд

Автореферат дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата архітектури

Київ – 2025

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана в Київському національному університеті будівництва і архітектури Міністерства освіти і науки України.

Науковий керівник:

доктор архітектури, професор
Куцевич Вадим Володимирович,
Київський національний університет
будівництва і архітектури,
завідувач кафедрою
архітектурного проектування цивільних
будівель і споруд

Офіційні опоненти:

доктор архітектури, професор
Гнесь Ігор Петрович,
Національний університет
«Львівська політехніка»,
завідувач кафедрою архітектурного
проектування та інженерії

кандидат архітектури, доцент
Смірнова Ольга В'ячеславівна,
Харківський національний університет міського
господарства ім. О. М. Бекетова,
в.о. завідувача кафедри архітектури будівель і
споруд

Захист відбудеться «4» лютого 2026 року о 14-й годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 26.056.02 у Київському національному університеті будівництва і архітектури за адресою: 03037, м. Київ, проспект Повітряних сил, 31, аудиторія 319.

З дисертацією можна ознайомитись у бібліотеці Київського національного університету будівництва і архітектури, за адресою: 03037, м. Київ, проспект Повітряних сил, 31.

Автореферат розісланий «15» грудня 2025 р.

В.о. вченого секретаря
спеціалізованої вченої ради

Н.А. Лещенко

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. Проблема забезпеченості житлом є однією з актуальніших та соціально-значущих для сучасного суспільства. Дієвим напрямком вирішення цієї проблеми є впровадження в життя ринку орендного житла. Для цього необхідно визначення типологічних особливостей орендного житла та розроблення нормативної основи, що регулює проєктування та його будівництва. Такий тип житла поєднує риси громадських та житлових будівель.

Виходячи з цього, виникає необхідність у визначенні та внесенні змін до існуючої нормативної бази (до містобудівних та архітектурно-планувальних санітарно-гігієнічних, соціально-економічних вимог безпеки життєдіяльності людини). Введення до типологічного ряду «орендного житла», дає змогу повернення до добре відомого в історичній забудові міст України з кінця XIX – поч. XX ст. поняття «прибутковий будинок».

Впровадження сучасного методу параметричного нормування дозволить розробляти інноваційні проєктні рішення в цій сфері.

Проведено аналіз зарубіжного і вітчизняного досвіду розвитку орендного житла. У другій половині XX в. в Європі відповіддю на економічні наслідки воєнних руйнувань став масовий розвиток соціального орендного житла. Житло пропонувалося в оренду - або у вигляді субсидування комерційної оренди, (Німеччина), або в вигляді масштабного житлового будівництва соціальних будинків, як в Скандинавії, які поділялися на соціальні та комерційні.

Наукові дослідження показали, чим вищий відсоток житла, що знаходиться в оренді, тим вищі темпи економічного розвитку країни.

Оренда дозволяє людині залишатись досить мобільною, не прив'язуватись до місця роботи і проживання. Такий вид використання житла дозволяє гнучко адаптуватися до соціальних змін: склад сім'ї, рівень прибутку, місце роботи. Найбільш висока частка орендного житла спостерігається в Європейських столицях: в Берліні - 89%, Парижі - 71%, Лондоні - 45%. У центрах міст з розвиненою інфраструктурою частка орендного житла вище ніж на околицях.

У нашій країні під поняттям орендного житла найчастіше розуміють саме апартаменти. Апартаменти, в українському законодавстві, згідно з розділом 5 Національного Класифікатору будівель і споруд НК 018-2023, - це приміщення, які не відносяться до житлового фонду, але мають необхідні умови для проживання. Апартаменти - це житло готельного типу, призначене для тимчасового проживання.

Отже, внесення до нормативної документації в Україні такого виду будівель, як орендні житлові будинки, є нагальною та соціально значущою задачею. Визначення конкретних архітектурно-планувальних рішень інтегрування орендного житла до складу багатофункціональних житлових комплексів необхідно надати спираючись на чинну нормативну базу, щодо житлових та громадських будівель і споруд. Дані рішення повинні забезпечувати протипожежну та санітарно-епідеміологічну безпеку.

У роботі розглядаються питання забезпеченості житлом в Україні на основі формування цивілізованого ринку орендного житла, як дієвого шляху розв'язання

цієї проблеми. Проведено аналіз сучасної нормативної бази щодо визначення функціональної приналежності закладів тимчасового розміщення.

На даний час розроблено та прийнято в першому читанні Закон України «Про орендне житло», згідно з яким, орендне житло може розміщуватись як в окремих будівлях так і в складі багатофункціональних комплексів. У світовій практиці різні функції в таких комплексах, як правило, розподіляються по висоті, з розміщенням на різних групах поверхів.

Однак на даний час нормативна база України не визначає такий типологічний різновид як «орендне житло».

Дослідження в сфері житлового проєктування та будівництва, з розкриттям соціально-психологічних та функціональних проблем провели Дурманов В., Круусвал Ю., Ніколаєнко В., Петрова З., Репін Ю., Смотріковський В., Хейдметс М., та інші.

Проблемами нормування житла в сучасних умовах займалися Куцевич В., Літошенко Г., Омеляненко М., типологічними аспектами – Бачинська О., Брідня Л., Зозуля Ю., Єжов В., Євсєєва Є., Король В., Куцевич В., Репін Ю., Смірнова О., Рогожнікова О., Яблонська Г., Яблонський Д.

Інтегровану оцінку економічних та якісних показників житла розкривають роботи Василенко Л., Лаврика Г., Літошенко Г., Росковшенко А., Товбича В., Хараборської Ю., Яблонської Г. Методологічною основою даного дослідження є праці Бєвза М., Василенко Л., Гітберга В., Гнесь І., Дьоміна М., Єжова В., Лаврика Г., Нагінської З., Рудницького А., Слепцова О., Тімохіна В., Товбича В., Федулова Д., та ін.

Соціальне і доступне житло розглядали Гнесь І., Книш В., Кушнірук І., Куцевича В., Репін Ю.

Економічні, нормативні аспекти багатопверхового і висотного житла, – Гнесь І., Ковальський Л., Росковшенко А., Смірнова О., Яблонська Г., Шпара В.

Соціально-демографічні аспекти та питання багатоквартирного житла, – Бачинська Л., Репін Ю., Козлова Н.

Зазначені наукові дослідження мають велике практичне значення й залишаються актуальними дотепер. Але, враховуючи особливості формування сучасної житлової інфраструктури України, а також нагальну необхідність у збільшенні та суттєвому підвищенні загального рівня комфортності житлового фонду країни, видається доцільним розробити науково обґрунтовані рекомендації щодо впровадження змін до нормативної бази щодо орендного житла в Україні.

Нова типологічна одиниця орендні житлові будинки може скласти значний відсоток в житловому будівництві, та сприятиме покращенню умов експлуатації, підвищенню комфортності й архітектурно-художньої виразності житла, та вирішить нагальну соціально-економічну проблему з недостатньою забезпеченістю житлом населення.

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

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертаційна робота виконана у відповідності до державних планів та програм, націлених на

розробку та створення науково-технічної продукції зі стандартизації у сфері будівництва та житлової політики.

Напрямок проведеного дослідження відповідає державній цільовій програмі будівництва придбання доступного житла на 2010-2017 роки № 1249 від 11.11.2009 р.; визначається законом України про житловий фонд соціального призначення № 3334-4 від 12.01.2006 р. України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» № 800-IV від 25.12.2008 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.

Робота виконана у відповідності до концепції Української академії архітектури щодо «Національної програми розвитку української архітектури» (№ 528.94-94; друга редакція 2002 р.), де обґрунтовується необхідність наукової розробки основоположних принципів створення та розвитку сучасної архітектури.

Дисертація виконана згідно з напрямом наукових досліджень кафедри Архітектурного проектування цивільних будівель і споруд КНУБА, а саме науково-технічної роботи № 0121U113086 від 22. 09. 2021 р. «Принципи формування сучасних типів цивільних будівель і споруд», яка розробляється з метою визначення основ проектування перспективних типів житла та громадських будівель і споруд.

Результати дисертаційного дослідження, були впроваджені автором при розробці проєктів багатофункціональних готельних комплексів в м. Харкові по вул. Трінклера, («Готель «Харків-Палас»), в м. Одеса (реконструкція готелю «Юність» на Французькому бульварі), в проєкті житлового комплексу з культурним і діловим центром та підземною автостоянкою по вул. Грушевського, 9а в м. Києва, в проєкті житлового будинку з підземним паркінгом по вул. Л. Первомайського, 8 в м. Києві, 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 Кравчук М. В. (2018 р.).

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 соціально-економічних, містобудівних, архітектурно-планувальних та функціональних особливостей об'ємно-просторового рішення проектування орендного житла в Україні.

Методи дослідження:

Загальна методика даного дослідження базується на методі комплексного функціонально-структурного аналізу, що включає: натурні обстеження, статистичний аналіз, комплексний аналіз факторів впливу, графоаналітичний аналіз вихідних даних, структурне функціонально-просторове моделювання, пошукове проектування, експертне оцінювання об'єктів, які експлуатуються та будуються та орієнтовані на влаштування саме квартир орендного типу.

Наукові дослідження в даній роботі базуються на власному досвіді проведення науково-дослідних та проектних робіт (пошукових розробках та реального проектування).

Наукова новизна одержаних результатів:

Вперше:

- 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 проектування 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 прийомів модернізації архітектурно-просторових, конструктивних, інженерно-технічних та естетично-образних рішень проєктуванні орендного житла.

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.

Особистий внесок здобувача. 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 (статті 4, 7), наданий опис рішень ландшафтного дизайну при реалізації проєкту реконструкції рекреаційної території з елементами садово-паркового ландшафту громадського простору та урбанізованого середовища (стаття 5), описані програми реконструкції житла з конструктивними особливостями (стаття 9), зазначені описи актуальної нормативної документації щодо проєктування житла для тимчасового проживання (стаття 11), надані описи контекстуального підходу до ескізного проєктування (стаття 12), та існуючої нормативної бази щодо проєктування орендного житла (стаття 13), визначені рішення з енергозбереження та термомодернізації громадських та житлових будинків та комплексів (стаття 14), надані загальні рекомендації щодо організації функціонального зонування готелів малої місткості (статті 16, 17), та наданий опис правових та нормативних вимог до проєктування малих архітектурних форм (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 (2023); 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 (2023); XV Всеукраїнська наукова конференція “Сучасна архітектурна освіта: Відбудова та розвиток в європейському контексті” в КНУБА (2023); VII International Scientific and Practical Conference. Paris, France. February 2024, Матеріали XVI Всеукраїнської наукової конференції. «Сучасна архітектурна освіта. Архітектурна творчість і штучний інтелект» в КНУБА (2024).

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», КНУБА.

Структура і обсяг роботи: Дисертація складається зі вступу, трьох 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.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ ДИСЕРТАЦІЇ

У **вступі** обґрунтована актуальність теми, визначений зв'язок роботи з науковими програмами, сформульовані мета, завдання й методи дослідження, визначені наукові результати роботи, її практична значимість, наводяться дані щодо впровадження результатів роботи у практику 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. Проведений аналіз наукових та нормативних джерел, узагальнено вітчизняний та зарубіжний досвід. Розроблено класифікаційний ряд орендного житла, яка базується на 9-ти основних ознаках. Проаналізовані вітчизняний та зарубіжний досвід будівництва орендних та прибуткових будинків починаючи з часів Римської імперії.

Перша згадка про орендні багатоквартирні будинки зустрічається в історичній науці, при описі епохи Стародавнього Риму в II - III ст. до н.е., коли в великих містах Римської імперії з розвитком торгівлі і промисловості почала зростати частка міського населення. Ущільнення міських територій стало причиною появи багатоповерхового комерційного житла – «інсул».

У Європі практика будівництва багатоквартирних орендних будинків відродилася в середині XVII століття. Стійкий тип орендного житла «економ-класу» починає зароджуватися у Франції в період Реставрації (1814-1830 рр.), та при реформаторській діяльності барона Османа (1852-1870 рр.).

Будівництво орендних будинків в США сприяло створенню державної регламентації при створенні такого роду будинків. З середини XIX ст. орендний тип квартир з'являється у житловому будівництві. Масовий приплив робітників-іммігрантів породжує попит на дешеве орендне житло, в результаті чого до 1830-1840 рр. в країні формується новий тип житла з максимально ущільненою ділянкою забудови (іноді будівлі займали до 90% ділянки). В той час в США було введено нормування житла в вигляді Закону «Про орендні квартири» (1867 і 1901 р.р.).

Перші стандарти з 1867 р. регламентували мінімальні розміри приміщень, а також встановлювали вимоги щодо пожежної безпеки (добудова евакуаційних зовнішніх сходів), вентиляції (нормування розмірів повітряного колодязя) і санітарії (розрахунок кількості санвузлів: принаймні по одному (часто зовнішньому) для кожних двадцяти жителів прибуткових будинків. 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).

Закон «Про орендні квартири», який зробив поправки в нормування планувальних рішень, привів до створення на їх базі в 1900-1920 рр. більш комфортних орендних будинків економ-класу.

У 1970-х рр. поступово змінюються економічні та юридичні характеристики апартamentів. Все частіше замість традиційної оренди житлові апартamenti починають набувати у власність, що знаменує собою настання ери кондомініумів.

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

Відомий в історії будівельний бум в Києві в кінці XIX - початку XX ст. відносився саме до створення прибуткових будинків. Найвідоміший приклад такого будівництва в м. Києві – «Прибутковий будинок Гінзбурга», 1912 р. Прибуткові будинки в Одесі. Будинки зазвичай включали в себе 3-5 поверхів. Перші поверхи орендували магазини, кафе, ресторани, салони, майстерні. Решта ж поверхів пропонувалися під здачу мешканцям. Прибуткові будинки Харкова в другій половині XIX – поч. XX ст. розрізнялися за рівнем комфортності від мінімального до найвищого рівня.

Сучасний зарубіжний та вітчизняний досвід проєктування орендного житла. Ринок нерухомості постійно розвивається. Як показує європейський досвід, альтернативним рішенням житлового питання виступають прибуткові (орендні) будинки. У світі вони займають чималий сегмент ринку - від 25 до 50% та мають значну питому вагу. Так у Європі близько 1/3 населення не має власного житла, а живе в орендованих будинках через відсутність достатніх коштів на придбання нерухомості. 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.

В Україні в період орієнтовно з початку ХХІ століття набирає популярності та відроджується забутий під час колишнього Радянського Союзу вид нерухомості - прибуткові будинки (багатоквартирні будинки, квартири в яких призначені виключно для довгострокової оренди).

В цьому контексті проведено аналіз сучасної нормативної бази щодо визначення функціональної приналежності закладів тимчасового розміщення. Так, згідно вимогам розділу 3 «Терміни та визначення понять», п. 3.6 ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки і споруди. Основні положення» визначено, що це - 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 розтлумачено поняття «багатофункціональних будинків та комплексів». Це будинки та комплекси, які формуються з приміщень, їх груп, будинків та споруд різного громадського і житлового призначення. Вимоги, щодо проектування готельних приміщень та апартаментів, зокрема, викладені в ДБН В.2.2-20:2008 «Готелі».

Однією з важливих відмінностей проектування громадських (готелів та будинків з апартаментами) та житлових будинків є те, що для житлових будинків потрібно забезпечити необхідний час інсоляції в житлових кімнатах квартир (2,5 години для житлової кімнати згідно п. 10.2 ДБН В.2.2-15:2019 «ЖИТЛОВІ БУДИНКИ. Основні положення», а для приміщень готельних номерів та *апартаментів* час інсоляції не нормується. При будівництві житлового будинку необхідно дотримуватися норми з щільності забудови – не більше 450 осіб/Га, а для громадської забудови (в тому числі, для готелів та будівель з апартаментами така вимога відсутня. Згідно положень ДБН В.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» для громадської забудови є необхідність виконувати вимоги щодо нормативних відстаней та протипожежної безпеки.

Великі відмінності простежуються у підрахунку кількості необхідних машиномісць в паркінгу. У ДБН В.2.2-12:2019 для житлового будинку передбачена необхідність забезпечення близько 1 м/м на квартиру, а для готелів – не менше ніж 1 м/м на 25% номерів (для п'ятизіркових готелів).

Нормативно не визначеним залишається саме часовий період «тимчасового» житла. Як відомо, людина, яка проживає в гуртожитку (тимчасове житло, яке віднесене саме до житлових будинків), може набути право приватизувати кімнати в гуртожитку (як квартиру) після проживання в ній більше ніж 5 років.

Таким чином, можна зробити висновок, що за архітектурними типологічними ознаками будівля з приміщеннями тимчасового розміщення (проживання) або апартаментами є громадською нежитловою будівлею за функціональним призначенням.

До завдань, щодо створення окремої нормативної бази для проектування «орендного житла», можна віднести, в першу чергу, - включення даного

типологічного елементу саме до житлової забудови. При цьому необхідно визначити деякі відмінності до нормативних вимог щодо проєктування саме орендного житла у порівнянні зі звичайними житловими будинками. А саме:

- визначення часу інсоляції для квартир орендного житла;
- максимального рівня щільності забудови;
- можливості інтеграції громадських приміщень для обслуговування в орендних будинках; визначення кількості необхідних машино-місць в паркінгах.

Вивчення вітчизняного й зарубіжного досвіду проєктування будівництва такого типу тимчасового житла, як орендне житло дозволило розробити загальну класифікацію за такими ознаками: 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.

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. Передбачається влаштування приміщень громадської інфраструктури для підвищення рівня обслуговування мешканців.

Додатково розроблено розширену матрицю взаємозв'язків класифікаційних ознак орендного житла, де всі ознаки розподілені на 4 основні групи: архітектурно-планувальні ознаки; соціально-економічні ознаки; інженерно-технічні; 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. 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.

Отримані класифікаційні матриці сприятимуть визначенню номенклатури приміщень і функціональної організації орендних будинків.

На даний час проблема забезпеченості населення житлом є однією з актуальніших, враховуючи: наслідки війни, велику кількість зруйнованого житла та необхідність розселення тимчасово переміщених осіб. Саме впровадження ринку орендного житла надає можливість швидко вирішити дану проблему.

У другому розділі «Методичні особливості дослідження функціональної та типологічної структури орендного житла» визначена загальна методика дослідження, що базується на методі комплексного функціонально-структурного аналізу, який включає: натурні обстеження, статистичний аналіз, комплексний та графоаналітичний аналіз вихідних даних, структурне функціонально-просторове моделювання, пошукове проектування, економічний аналіз за критеріями доцільності та ефективності прийнятих рішень з точки зору подальшої експлуатації, естетично-образну оцінку архітектурних рішень. Для рішення задач, яке ставить дане дослідження використано метод експериментального проектування. Адже для формулювання нових ідей визначним є використання набутої досвідченості автора з використанням професійної творчої інтуїції. Під час роботи над даним дослідженням були проведені обговорення пропозицій в професійному середовищі серед архітекторів та девелоперів, які працюють в сфері житлового будівництва, в тому числі і під час науково-практичних конференцій.

Запропонований новий методичний підхід до розроблення передпроектних пропозицій при проектуванні орендного житла, який базується на необхідності визначення основних факторів у поєднанні з комплексним аналізом функціональної, об'ємно-просторової, конструктивної та інженерно-технічної структури об'єкту, визначенні його архітектурно-художніх якостей, особливостей композиційної структури та візуального сприйняття.

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 сприяти підвищенню комфортності.

Дослідженням визначено фактори, які впливають на формування орендного житла. Серед них: політичні, соціально-економічні, містобудівні, природно-кліматичні, санітарно-гігієнічні, демографічні фактори.

Важливою групою факторів, які визначають темпи та характер розвитку ринку житлової нерухомості є політичні фактори в країні.

До соціально-економічних факторів, відносяться національні економічні показники країни.

До демографічних факторів національного рівня відносять: специфіку системи розселення; етно-релігійний склад населення; чисельність трудових ресурсів; рівень та структура зайнятості; національно-культурні вподобання в житлі.

Група екологічних (санітарно-гігієнічних) факторів передбачає врахування екологічної ситуації, природного потенціалу, рівня забруднення повітря, водного басейну, ґрунту, рівня акустичного, електромагнітного забруднення.

До містобудівних факторів, які безпосередньо впливають на розвиток ринку житла слід віднести: рівень розвитку соціальної, транспортної, інженерної та виробничої інфраструктури; зонування території за певними ознаками.

Кліматичні та географічні фактори беруть активну участь у формоутворенні житлових будинків та у виборі прийомів забудови.

Визначена функціональна структура та визначення складу приміщень чарунки орендного житла. Функціональне зонування приміщень - це чітке планувальне виділення в квартирі груп приміщень, що мають однорідні функції. Зонування сприяє утворенню найбільш коротких зв'язків і незалежності функціонування зон при ньому та завжди залежить від соціально-демографічних характеристик сім'ї та її ритму життя. Зазвичай квартиру розподіляють на дві частини: денного та нічного перебування або індивідуального і загальнобудинкового призначення.

Зона денного перебування (загальнобудинкового призначення) складається з таких приміщень: передпокій, загальна житлова кімната, кухня, вбиральня і комора (вітальня, їдальня, кабінет). Зона нічного перебування (індивідуального призначення) включає в себе такі приміщення: індивідуальні житлові кімнати (спальні), ванну, гардероб і коридор.

Поряд з функціональним зонуванням при проєктуванні квартир використовують варіантні, вільні і гнучкі типи планувань. Варіантність планувань квартир - відмінна риса проєктування масового доступного та комерційного видів житла, а також житла орендного типу. Гнучке планування квартири дає можливість як роздільного використання кімнат, так і об'єднання їх в одне велике приміщення.

Двочастковий поділ зонування квартири - найбільш поширений вид функціонального зонування. Все різноманіття планувальних прийомів рішення квартир можна звести до трьох основних варіантів, якщо в основу такого поділу (класифікації) покласти ступінь поділу в квартирі функцій дня і ночі, загальнобудинкової і індивідуальної частин, яка проявляється в ступені ізоляції житлових приміщень. Надані декілька варіантів функціональної організації житлової чарунки орендного будинку.

Визначені параметри рівня комфортності житла (мінімальні та максимальні параметри). В дослідженні виділені три основні категорії (класи) орендного житла, які розподілені за ознакою комфортності: «Економ»; «Стандарт»; «Преміум».

Розподілення за цими категоріями орендного житла залежить від формування двох груп: зовнішніх (містобудівних та внутрішньо-будинкових) та факторів якості житлової чарунки (квартири).

Так до зовнішніх груп належать: тип будинку (поверховість, архітектурні рішення, 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 аспектів 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 умеблювання квартири з урахуванням рівня інженерного, сантехнічного та побутового обладнання.

Ринкова 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, чинники 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 країнах світу з високим рівнем прав та свобод людини в суспільстві показує, разом з тим, необхідність нормативного регулювання 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 в різних регіонах країни.

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».

Вибір типу житлового будинку визначається містобудівними умовами його розміщення, а також вимогами енергозбереження. Набір типів квартир в секційних, коридорних і галерейних житлових будинках для в конкретних регіонів, визначається з урахуванням демографічних умов, а також ресурсозабезпеченості житлового будівництва.

Зростання промислового виробництва, розповсюдження обслуговування (магазини, ресторани, салони, офіси та ін.) зумовили доцільне і раціональне їх блокування і інтеграцію в структуру житла. Таким чином, процеси, що визначили відокремлення виробництва від житла, згодом стали причиною об'єднання і виникнення нових типів багатофункціональних будівель і комплексів.

Саме такі комплекси, до складу яких входить орендне житло, можуть задовольнити вимоги мешканців до підвищення комфортності житла, з необхідністю відповідати сучасним тенденціям мобільності населення. Формування фонду орендного житла передбачається шляхом нового будівництва орендних будинків та реконструкції будівель з метою їх подальшого використання як орендних будинків.

У третьому розділі «Об'ємно-просторові рішення орендного житла» сформульовані та визначені основні принципи та прийоми архітектурно-планувальної організації орендного житла. Розкриті особливості художньо-естетичної виразності об'ємно-просторовою структури орендних будинків, як окремої типологічної одиниці. Визначено 4 основних типи за типологічною номенклатурою та кількісною характеристикою квартир орендного житла.

Тип 1. Мало-квартирні будинки (4-10 квартир), переважно монолітно-каркасної або стінової конструктивної системи. Розміщення - в центральних або рекреаційних частинах населеного пункту. Клас «Преміум» за комфортністю. Висотність зазвичай не перевищує умовну висоту в 26,5 м (від 9 м до 26,5 м). Об'ємно-просторові рішення, - одно-секційні, лінійні одно-секційні (моноблочні) схеми з однією чи двома сходовими евакуаційними клітками (коридорні чи галерейні); 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: Центричні схеми розподіляються на компактні та розчленовані; Коридорні: прямокутні, лінійно-блочні зі зсувом, променеві (симетричні або асиметричні); Галерейні: лінійні, зчленовані, просторові.

Пропонується застосування таких типів секцій багатоквартирних житлових будівель: рядова (звичайна) секція; торцева; поворотна (кутова) секція; одно-секційний будинок баштового типу.

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

Для впровадження даних принципів застосовуються наступні прийоми:

- Принцип інтеграції функцій при вертикальній структурній організації, застосування додаткового рівня сервісу та громадського обслуговування, модульна інтерференція об'ємно-планувальної структури архітектурних просторів;
- Принцип гнучкості планувальних рішень, - трансформування просторів, застосування універсальності інженерного забезпечення;
- Принцип інклюзивності приміщень орендних будинків, - організація доступності на основі універсального дизайну, організації безпечної евакуації та рятування МГН та застосування адаптивних та мультифункціональних архітектурних рішень.

Основою при визначенні типологічних відмінностей орендного будинку від інших типологічних одиниць житлового призначення є влаштування додаткового рівня сервісу та громадського обслуговування для мешканців. Адже 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, який компенсує такі недоліки зменшення функціональних зон в квартирах та підвищує рівень комфортності при користуванні всіма доступними елементами громадської інфраструктури обслуговування в орендному будинку. 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 надає можливість більш вільно використовувати типологічні особливості орендного житла.

Така ідея з функціональної трансформації житлових чарунок надає окремих відмінностей орендному 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 ізольованості, покладеної в основу положень нормування житлових будинків (ДБН В.2.2-15-2019 «Житлові будинки. Основні положення»).

Визначені характеристики об'ємно-просторової організації орендних будинків на основі пропозицій з розподілення на 7 об'ємно-планувальних схем (рис. 2):

Баштова (точкова); Моноблочна середньо-поверхова; Моноблочна багатопверхова (ЗК – коридорна, ЗГ – галерейна); Лінійно-блочна; Променева симетрична; Променева асиметрична; Квартальна (багатосекційні будинки для формування дворових просторів).

Для кожного з цих типів схем визначені зв'язки з такими ознаками: кількість секцій, висотність, необхідність інсоляції житлових чарунок, кількість сходових кліток в секції, функціональна універсальність, сервісне обслуговування та наявність сервісних ліфтів. Дана матриця показує три категорії взаємозв'язків: необхідні, можливі, не бажані. За цією характеристикою, баштова (точкова) схема орендного будинку має найбільшу кількість необхідних зв'язків (9 шт.) з ознаками, що свідчить про найбільшу універсальність такої схеми серед інших об'ємно-планувальних схем. Така схема може передбачати найкращий показник щодо відношення загальної площі квартир на поверсі до площі місць загального користування (МЗК).

В даному розділі надані пропозиції щодо визначення нормативних характеристик орендних будинків у взаємозв'язку з їх висотністю. Так 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 %. 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. Площу 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 принципу функціональної універсальності запропоновані конкретні методичні засади та рекомендації. Влаштовувати 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 ризики.

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 розподілі будинків на 2 групи за ознакою умовної висоти (до 26,5 м та вище 26,5 м) 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 будівництва орендного типу житла щодо показників щільності забудови, забезпечення паркувальними машино-місцями, відсутності елементів благоустрою на прибудинковій території, недостатньої інсоляції житлових чарунок (або відсутності інсоляції).

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 життєдіяльності людей. 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.

Інструментарій архітектора – переклад функціональних та типологічних вимог на мову почуттів художнього образу, який є суб'єктивним для кожного автора. Формування художньої та естетичної виразності орендного житла, як і інших функціонально-типологічних одиниць базується на моделі архітектурної творчості.

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. (Рис. 3).

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.

Таким чином архітектурні проєктні рішення з формування простору житлового середовища базуються на існуючих соціально-економічних та політичних умовах в суспільстві, та є виконанням конкретного соціального запиту на основі художньо-естетичної складової творчості.

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.

З точки зору пошуку новітніх рішень при проєктуванні 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. Тринклера, кут просп. Правди в м. Харкові, «Готель «Харків-Палас», та реконструкція готелю «Юність» на Французькому бульварі в м. Одеса. (ГАП Свистунов О. В., Яновицький Є. Л.).

ВИСНОВКИ

1. На основі комплексного аналізу наукових, нормативних джерел та відомостей щодо будівництва та функціонування житла орендного типу в різні періоди світової історії досліджені напрямки його проєктування та виявлено основні тенденції будівництва. 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 проєктування житла систематизовано та розроблено класифікацію орендного житла за такими ознаками: 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. Визначено поняття «орендного житла», як окремої типологічної одиниці, та розроблено пропозиції та введення показників чинної нормативної бази, такого житла, яке інтегрує риси громадських будівель і споруд та житлових будинків.

Виявлено функціональний зв'язок, склад, параметри приміщень орендного житла, виходячи з рівня його комфортності та рівня соціально-економічної 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. Надані рекомендації щодо принципів та прийомів архітектурно-планувальної та об'ємно-просторової організації орендного житла, залежно від містобудівної ситуації; конструктивної основи; інженерно-технічного та композиційно-просторового рішення та інших факторів. Виявлено принципи архітектурно-планувальної організації орендного житла: принцип інтеграції функцій, принципи гнучкості планувальних рішень, принцип інклюзивності приміщень орендних будинків. Для кожного з трьох принципів визначені 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 методика 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 проєктів орендних будинків 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 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 на основі гнучкої побудови їх мереж та інтеграції закладів громадського обслуговування. Досліджені напрямки розвитку функціонально-типологічних характеристик орендного житла; надані пропозиції щодо його архітектурно-планувальної організації, які будуть сприяти створенню комфортних умов для усіх соціальних і вікових верств населення. Установлені тенденції розвитку функціонально-планувальної структури орендних будівель і надані рекомендації з їх удосконалювання.

10. Проведене дослідження науково обґрунтоване, яке доводить можливість ефективного впровадження поняття орендного житла, як нової типологічної одиниці, що дозволить підвищити загальний рівень забезпеченості населення житлом та його комфортності в Україні. Для цього визначено основні типи номенклатурного ряду та кількісні характеристики квартир орендного житла: мало-квартирні будинки (4-10 квартир), середньо-квартирні будинки (10-50 квартир), велико-квартирні будинки (50-100 квартир), багато-квартирні (житлові комплекси) (більше ніж 100 квартир).

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ 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 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

Тези та матеріали наукових конференцій:

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 проєктування.

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 проектної 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 проектної клаузури готельних будівель.

АНОТАЦІЯ

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

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

Дослідженням визначено фактори, які впливають на формування орендного житла: політичні, соціально-економічні, містобудівні, природно-кліматичні, санітарно-гігієнічні, демографічні. Систематизовано та розроблено класифікацію орендного житла. Виявлено закономірності функціонального зв'язку, склад та параметри приміщень, надано рекомендації щодо нормування орендного житла, виходячи з рівня його комфортності.

Запропоновано методику архітектурно-планувальної організації та номенклатуру орендного житла, розроблено основні прийоми об'ємно-просторової побудови орендних будинків та комплексів. Визначено поняття «орендного житла» та розроблено пропозиції до зміни показників чинних нормативних документів, що регулюють проєктування такого виду житла, що поєднує риси громадських та житлових будівель. В дисертації розроблені принципи та прийоми архітектурно-планувальної та об'ємно-просторової організації орендного житла, залежно від містобудівної ситуації, конструктивної основи, інженерно-технічного та композиційно-просторового рішення та прийомів естетично-образного рішення.

В даній роботі запропоновані конкретні методичні засади та рекомендації для впровадження у проєктування орендного житла функціональної універсальності.

Проведене дослідження науково обґрунтовано доводить можливість ефективного впровадження орендного житла, як нової типологічної одиниці, що дозволить покращити загальний рівень комфортності, та забезпеченості населення в Україні житлом. Запропоновано 4 основних типи орендного житла номенклатурного ряду та кількісною характеристикою квартир орендного житла: 1. Мало-квартирні будинки (4-10 квартир), 2. Середньо-квартирні будинки (10-50 квартир); 3. Велико-квартирні будинки (50-100 квартир); 4. Багато-квартирні (Житлові комплекси) (більше ніж 100 квартир).

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. Розроблена модель архітектурної творчості при проєктуванні орендного житла на основі синергії засобів архітектури та урбаністики в духовній та матеріальній сферах, яка базується на основі творчої інтуїції, експертного досвіду та авторського самовираження.

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 the Architectural and Planning Organization of Rental Housing in Ukraine. – On the rights of the manuscript.

A thesis for a Candidate of Architecture degree by specialty 191 – Architecture and Urban Planning. – Kyiv National University of Construction and Architecture, Kyiv, 2025.

The study identifies the key factors influencing the formation of rental housing, including political, socio-economic, urban planning, natural and climatic, sanitary and hygienic, and demographic ones. The classification of rental housing has been systematized and developed. The research reveals the regularities of functional interrelations, the composition and parameters of premises, and provides recommendations for the standardization of rental housing based on its level of comfort.

A methodology for the architectural and planning organization and a nomenclature of rental housing have been proposed, along with the development of the main techniques for the spatial and volumetric composition of rental buildings and complexes. The concept of “rental housing” has been defined, and proposals have been developed for amending the indicators of existing regulatory documents governing the design of this type of housing, which combines the characteristics of both residential and public buildings.

The dissertation defines the principles and methods of architectural and spatial organization of rental housing depending on the urban context, structural framework, engineering and technical solutions, compositional and spatial arrangement, and artistic and aesthetic approaches.

The work presents specific methodological principles and recommendations for implementing the principle of functional universality in the design of rental housing projects.

The conducted research provides a scientific justification for the feasibility and effectiveness of introducing rental housing as a new typological unit, which will improve the overall level of housing comfort and accessibility for the population of Ukraine.

Four main types of rental housing have been identified according to typological nomenclature and quantitative characteristics of rental housing apartments:

Type 1 – Low-apartment buildings (4–10 apartments);

Type 2 – Medium-apartment buildings (10–50 apartments);

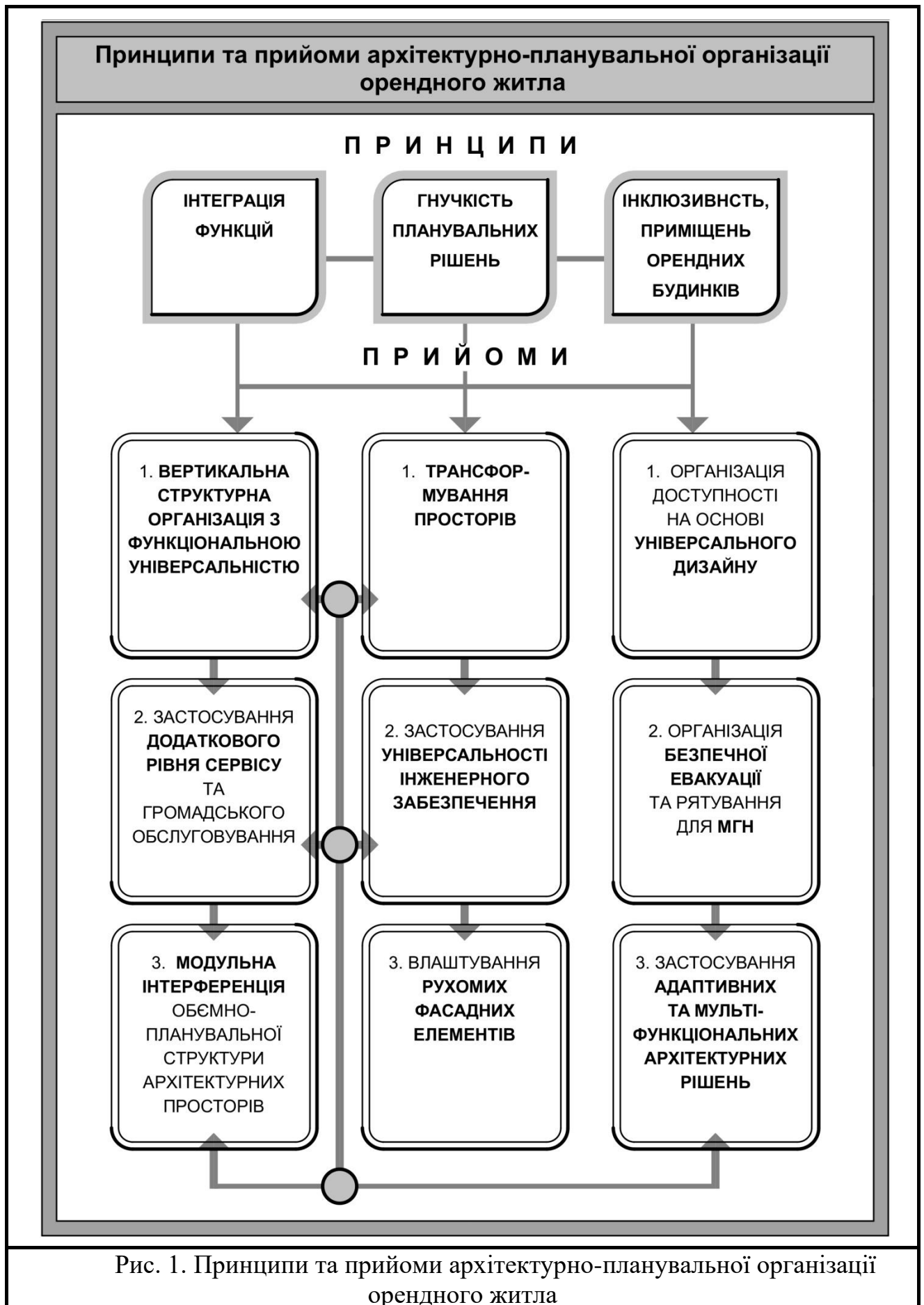
Type 3 – Large-apartment buildings (50–100 apartments);

Type 4 – Multi-apartment (residential complexes) – more than 100 apartments.

The compositional techniques ensuring artistic and aesthetic expressiveness include tectonics, plastic expressiveness, harmony, rhythmic composition, scale, and proportionality of different elements of residential buildings and complexes, all aimed at creating a holistic architectural image.

A model of architectural creativity in the design of rental housing has been identified, based on the synergy between architecture and urbanism within both spiritual and material dimensions. The methods of form-making are grounded in creative intuition, expert experience, and the author’s self-expression.

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



Пропозиції з визначення основних характеристик орендного житла за об'ємно-планувальними схемами

ХАРАКТЕРИСТИКИ З ОБ'ЄМНО-ПРОСТОРОВОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ ОРЕНДНИХ БУДИНКІВ

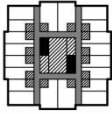
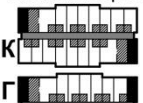
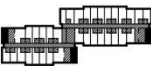
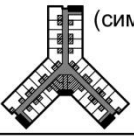
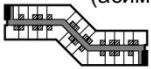
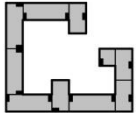
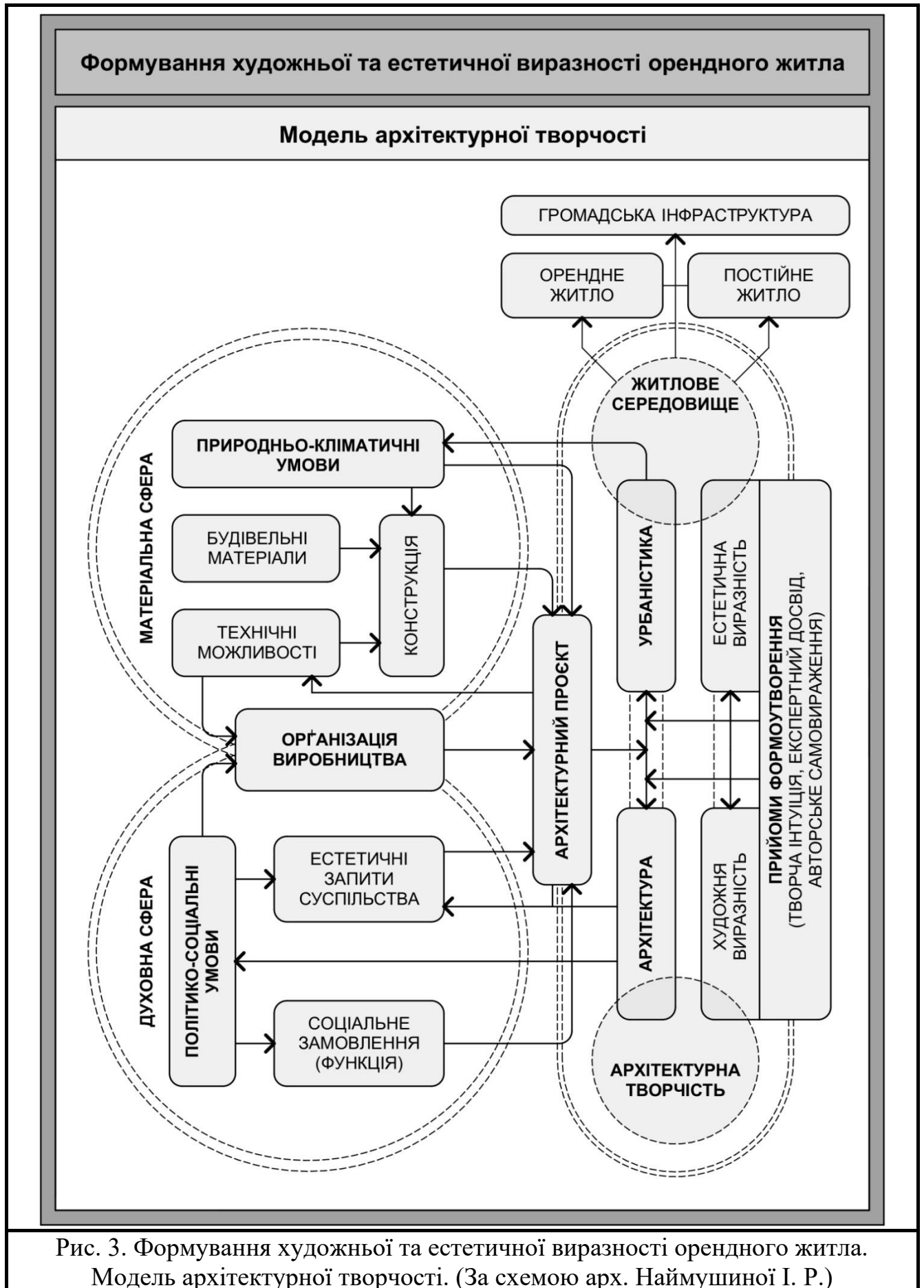
Об'ємно-планувальні схеми орендного житла	Кількість секцій		Висотність				Інсоляція житлових чарунок		Кількість сходових кліток в секції		Функціональна універсальність		Сервісне обслуговування		Сервісні ліфти	
● НЕОБХІДНИЙ зв'язок ◐ МОЖЛИВИЙ зв'язок ○ НЕ БАЖАНИЙ зв'язок	Односекційні	Багатосекційні	Мала 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. 2. Пропозиції з визначення характеристик орендних будинків за об'ємно-планувальними схемами



Підписано до друку 04.12.2025 р.
Формат - 148x210 мм. (А5). Папір офсетний.
Тираж 100. Замовлення № _____

Друк ФОП Пшонківський О. В.
(098) 237-90-17