

## ВІДГУК

офіційного опонента **Гнеся Ігора Петровича**  
на дисертаційну роботу **Яновицького Євгена Леонідовича**  
**«МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНОЇ**  
**ОРГАНІЗАЦІЇ ОРЕНДНОГО ЖИТЛА В УКРАЇНІ»,**

подану до захисту на здобуття наукового ступеня кандидата архітектури  
за спеціальністю – 18.00.02 Архітектура будівель та споруд

Детальне вивчення дисертації Яновицького Євгена Леонідовича «Методичні засади архітектурно-планувальної організації орендного житла в Україні» та його наукових публікацій, дозволяє сформулювати наступні оцінки наукового рівня, актуальності, обґрунтованості наукових положень, висновків і рекомендацій, наукової новизни, практичного значення дослідження.

**Актуальність обраної теми** зумовлена, з одного боку, суспільними та економічними змінами, які вказують на необхідність впровадження в українських містах диверсифікації житлового фонду, обмеженою доступністю власного житла для широких верств населення, а також доцільністю впровадження нових моделей житлового забезпечення, характерних для європейських країн. В умовах повоєнної відбудови та очікуваних соціально-демографічних змін питання розвитку орендного житла, як самостійної типологічної одиниці в системі житлової забудови, набуває особливого значення, що підтверджує своєчасність і доцільність обраної теми. З іншого боку, в Україні повністю відсутні ґрунтовні наукові дослідження стосовно проблематики орендного житла, тож дана робота призвана заповнити цю прогалину у вітчизняній науці. Відтак дисертаційне дослідження Яновецького Євгена Леонідовича є важливим і актуальним, ставить важливі завдання та пропонує вирішення складних теоретичних і практичних питань.

**Ступінь обґрунтованості наукових положень, висновків і рекомендацій.** Ознайомлення із текстом дисертації Євгена Леонідовича, його науковими публікаціями дає підстави стверджувати, що наукові положення роботи підкріплені ґрунтовним аналізом відповідної наукової літератури, детальним дослідженням вітчизняного і закордонного досвіду існуючих об'єктів на основі авторського натурного обстеження, дослідження інтернет-джерел, тощо. Дисертаційна робота є структурованою і логічною, відрізняється ґрунтовністю аналізу у формулюванні основних положень. Дослідження базується на результатах авторського аналізу, мета та завдання сформульовані чітко. Належний рівень обґрунтованості запропонованих здобувачем наукових



положень забезпечується грамотним використанням загальнонаукових та спеціальних методів, що дало змогу автору досягнути поставленої мети.

**Достовірність основних положень і результатів дисертаційного дослідження** забезпечується системним аналізом вітчизняних і зарубіжних наукових праць з проблем архітектурно-планувальної організації житла, використанням загальнонаукових та спеціальних методів дослідження, опрацюванням чинної нормативно-правової та містобудівної бази України, узагальненням практичного досвіду проектування орендного житла, а також апробацією отриманих результатів у наукових публікаціях, доповідях на фахових наукових конференціях і впровадженням окремих положень у власну проектну та навчальну практику.

**Наукова новизна:** систематизовано класифікаційні ознаки орендного житла, розроблено типологічний ряд орендних будинків, визначено принципи архітектурно-планувальної організації, запропоновано модель інтеграції орендного житла до багатофункціональних комплексів, окремо виділено його відмінності від інших типів житла та готельних об'єктів, а також запропоновано оновлення нормативної бази. Аналітичні висновки роботи є інформаційною базою для подальшої наукової розробки за спорідненими темами.

**Практична значимість** роботи полягає у можливості застосування отриманих результатів у проектуванні житлових осередків і комплексів, вдосконаленні нормативної бази, формуванні державної та муніципальної житлової політики з розвитку ринку орендного житла, а також у навчальному процесі у вищих навчальних закладах архітектурно-будівельного профілю. Розроблені рекомендації сприятимуть підвищенню комфортності, ефективності та безпеки орендного житла, формуванню цивілізованого ринку оренди та вирішенню соціально-економічної проблеми забезпеченості населення житлом.

**Повнота викладу матеріалів в опублікованих працях.**

Основні положення та висновки дисертаційної роботи висвітлено на 6 наукових конференціях, в 17 наукових публікаціях, з яких 7 опубліковано у наукових фахових виданнях категорії «Б». Кількість публікацій, обсяг, якість, повнота висвітлення результатів та розкриття змісту дисертації відповідає чинним вимогам до присудження наукового ступеня кандидата архітектури.



### **Оцінка змісту, стилю та мови дисертації, її завершеності, оформлення.**

Дисертація складається зі вступу, трьох розділів з висновками, загальних висновків, списку використаної літератури, додатків та ілюстративної частини. Обсяг дисертації - 271 сторінок: 160 ст. основного тексту, 21 ст. - бібліографія (191 найменувань), 29 ст.- додатки і акти впроваджень і 78 ілюстрацій.

Дисертаційна робота «Методичні засади архітектурно-планувальної організації орендного житла в Україні» має логічну, послідовну та науково обґрунтовану структуру, яка повністю відповідає сформульованій меті та поставленим завданням дослідження. Зміст роботи вибудований за класичною для архітектурних досліджень схемою: від теоретико-аналітичного осмислення проблеми до розроблення методичних і прикладних рішень.

У **вступі** автором викладено актуальність теми дослідження та її зв'язок з науковими програмами. Визначена мета відповідає обраній темі й розкрита в завданнях. Предмет дослідження повністю узгоджений з назвою роботи і з об'єктом дослідження. Сформульовані межі, методи і задачі дослідження, наукова новизна, практичне значення одержаних результатів, апробація.

**Перший розділ** дисертації має чітко виражений теоретико-аналітичний характер і спрямований на формування наукового підґрунтя дослідження. Його структура є логічно послідовною та узгодженою з метою і завданнями дисертаційної роботи. У підрозділі 1.1 автор аргументовано розкриває соціальні передумови формування орендного житла в сучасних умовах, пов'язуючи їх із трансформацією способу життя населення, зростанням соціальної та трудової мобільності, а також змінами у структурі домогосподарств. Переконливо показано, що орендне житло є важливим інструментом забезпечення доступності житла та гнучкості житлового фонду в умовах соціально-економічної нестабільності. У підрозділі 1.2 здійснено ґрунтовний аналіз наукових праць і чинної нормативно-правової бази України у сфері житлового будівництва. Автором обґрунтовано виявлено відсутність чіткого нормативного визначення орендного житла та його неврегульований статус між житловими й громадськими будівлями, що негативно впливає на практику архітектурного проектування. Це положення є методично значущим і логічно підводить до необхідності розроблення спеціалізованих архітектурно-планувальних підходів. Підрозділ 1.3 містить узагальнення вітчизняного та зарубіжного досвіду формування орендного житла, зокрема історичних і сучасних прикладів. Проведений аналіз дозволив виокремити сталі типологічні ознаки та актуальні тенденції розвитку орендного житла як самостійної архітектурної типології. У підрозділі 1.4 запропоновано класифікацію орендного житла за функціональними та типологічними ознаками, яка має узагальнюючий характер і створює передумови для подальших методичних узагальнень. Загалом перший



розділ відзначається науковою аргументованістю, внутрішньою логічною цілісністю та повною відповідністю поставленій меті.

**Другий розділ** дисертації має методичний характер і спрямований на формування інструментарію дослідження архітектурно-планувальної організації орендного житла. Його зміст продовжує теоретичні положення першого розділу та створює наукову основу для розроблення практичних рекомендацій. У підрозділі 2.1 автором окреслено методи дослідження, які поєднують аналітичний, порівняльний та системно-структурний підходи. Застосування міждисциплінарної методології дозволило врахувати соціальні, функціональні, типологічні та економічні аспекти формування орендного житла, що відповідає сучасним тенденціям архітектурної науки. У підрозділі 2.2 систематизовано фактори, які впливають на формування орендного житла, зокрема соціально-демографічні, економічні, містобудівні та нормативні. Важливою є спроба автора розглядати ці фактори не ізольовано, а як взаємопов'язану систему, що формує вимоги до архітектурно-планувальних рішень. Підрозділи 2.3 і 2.4 присвячені аналізу функціонального складу, просторових параметрів та визначенню рівнів комфортності орендного житла. Автор обґрунтовує мінімальні й максимальні параметри житлових та допоміжних приміщень, враховуючи специфіку орендної моделі користування житлом. У підрозділі 2.5 розглянуто питання економічної ефективності проєктних рішень, що підсилює прикладну спрямованість дослідження. Загалом другий розділ відзначається методичною виваженістю та забезпечує логічний перехід до об'ємно-просторових рішень, розглянутих у наступному розділі.

**Третій розділ** дисертації має прикладний і узагальнювальний характер та присвячений розробленню об'ємно-просторових і архітектурно-планувальних рішень орендного житла. Він логічно завершує дослідження, трансформуючи теоретичні та методичні положення попередніх розділів у систему практичних пропозицій. У підрозділі 3.1 розглянуто містобудівні аспекти розміщення орендного житла в структурі населених пунктів. Автором обґрунтовано доцільність інтеграції орендного житла в різні типи міського середовища з урахуванням транспортної доступності, соціальної інфраструктури та характеру забудови. Такий підхід відповідає сучасним принципам сталого розвитку міст. Підрозділ 3.2 присвячений формулюванню принципів і прийомів архітектурно-планувальної організації орендного житла. Автор систематизує планувальні рішення, що враховують гнучкість житлових осередків, можливість трансформації простору та ефективне використання спільних зон. Запропоновані принципи мають узагальнений характер і можуть бути адаптовані до різних соціально-економічних умов. У підрозділі 3.3 подано пропозиції щодо номенклатури типів орендного житла, які охоплюють різні



цільові групи користувачів. Це дозволяє розглядати орендне житло як самостійну типологічну групу, а не як різновид традиційного багатоквартирного житла. Підрозділ 3.4, присвячений художній та естетичній виразності, доповнює функціонально-планувальні рішення, підкреслюючи необхідність формування якісного архітектурного середовища. У цілому третій розділ демонструє високий рівень узагальнення та підтверджує практичну цінність дисертаційного дослідження. Окремої уваги заслуговують пропозиції автора щодо оновлення нормативних показників, зокрема:

- підвищення допустимої щільності орендної забудови до 630 осіб/га;
- встановлення мінімального рівня інсоляції для 60 % житлових чарунок у багатоповерхових орендних будинках;
- обґрунтування необхідності влаштування не менше двох незадимлюваних сходових кліток у будинках з умовною висотою понад 26,5 м;
- диференційований підхід до забезпечення машино-місцями.

У цілому зміст дисертації відзначається цілісністю, науковою аргументованістю та практичною спрямованістю. Робота демонструє здатність автора комплексно вирішувати актуальні проблеми архітектури багатоквартирного житла та робить вагомий внесок у формування наукових засад проектування орендного житла в Україні.

Дисертаційну роботу написано державною мовою, на добротному професійному рівні, текст читається легко і цікаво. Стиль викладення результатів теоретичних досліджень, висновків і рекомендацій місцями міг би бути більш лаконічним, але доступний для сприйняття. Дисертація добре проілюстрована та виконана згідно з вимогами до оформлення наукових праць, із використанням сучасних емпіричних і теоретичних методів опрацювання аналітичної інформації. Варто відмітити конкретність і тактовність здобувача у використанні інформації інших авторів.

**Автореферат** ідентичний змісту дисертаційної роботи. У тексті автореферату відображено основні положення, зміст, результати і висновки дисертаційного дослідження. Оформлення дисертаційної роботи та автореферату відповідає вимогам МОН України.

#### **Дискусійні моменти, зауваження та побажання.**

1. В роботі дещо завеликий обсяг основного текстового матеріалу - 160 ст.. а також є певний дисбаланс між обсягом розділів: 1 розділ – 37% загальної кількості сторінок, 2-й розділ – 18%, 3 розділ – 45%.



2. В 2 розділі, в підрозділі 2.1 доцільно було детальніше описати проведені автором власні натурні дослідження (географію, кількість обстежених об'єктів, тощо), а також повніше висвітлити власний проектний досвід, оскільки цей емпіричний матеріал суттєво додає ваги роботі.

3. В роботі варто було вказати, чи має орендне житло, яке використовується мешканцями для тривалого чи постійного проживання, якісь особливі, свої, притамані тільки йому специфічні архітектурно-розпланувальні особливості, відмінні від багатоквартирного комерційного житла, яке знаходиться в аналогічних містобудівних і природно-кліматичних умовах.

4. В роботі пропонується поділяти оренді будинки на малоквартирні, середньоквартирні і багатоквартирні, що дещо накладається на існуючу класифікацію багатоквартирного житла. Очевидно коректніше було б запропонувати інші назви для виділених типологічних підгруп будинків.

5. В дисертації присутня інформація, яка видається зайвою саме для цієї роботи. Це розгляд аспектів, які в однаковій мірі актуальні для всіх типів житла, а саме: питання конструкцій, сталого розвитку, екологічності, енергоефективності, інклюзивності, які сьогодні повинні враховуватись і реалізовуватись в будь-яких проектах, буквально «за замовчуванням», у відповідності до чинних проектних норм.

6. Зважаючи на рух в ЄС, Україна стоїть на порозі широкого впровадження параметричних європейських проектних норм. Відтак продуктивним було б співставлення нормування європейського орендного житла з вимогами сучасних чинних в Україні регламентаційних проектних норм та подати конкретні пропозиції що до коригування тих українських норм, які можуть стати перепорою до реалізації запропонованих рекомендацій.

7. Зауваження редакційного характеру – в роботі присутнє термінологічне протиріччя через застосування паралельно, інколи навіть в одному абзаці, двох рівноцінних по суті термінів – квартира і житлова чарунка, під якими однозначно розуміється один і той самий планувальний елемент будинку, але у читача виникають сумніви, чи не ховається тут якась різниця, якийсь прихований контекст при застосуванні того чи іншого терміну.

Вищенаведені зауваження жодним чином не впливають на загальний високий науковий рівень представленої роботи, виконаної з дотриманням



академічної доброчесності. Навпаки, зауваження, побажання і запитання до дисертації мають переважно дорадчий характер та свідчать про актуальність і своєчасність роботи, про дійсно непідробний інтерес, який вона викликає, а також окреслюють можливі подальші перспективні напрямки досліджень в цій сфері.

**Загальний висновок:**

Дисертаційна робота Яновицького Євгена Леонідовича «Методичні засади архітектурно-планувальної організації орендного житла в Україні», є самостійною, завершеною науковою працею з актуальної і досі не достатньо опрацьованої у нашій країні проблематики. Дисертація за актуальністю, практичною цінністю та науковою новизною повністю відповідає вимогам, що висуваються до кандидатських дисертацій згідно з п. 7,9 «Порядку присудження наукових ступенів і присвоєння вчених звань ДАК Міністерства освіти і науки України», які висуваються до кандидатських дисертацій, а її автор – Яновицький Євген Леонідович – заслуговує на присудження йому наукового ступеня кандидата архітектури за спеціальністю 18.00.02 – Архітектура будівель і споруд.

Офіційний опонент:

доктор архітектури, професор, завідувач кафедри «Архітектурного проектування та інженерії» Інституту архітектури та дизайну Національного університету «Львівська політехніка»

Ігор ГНЕСЬ

19.01.2026 р.

Підпис доктора архітектури, професора,  
завідувача кафедри архітектурного проектування та інженерії ІАРД  
НУ Львівська політехніка Ігора ГНЕСЯ завіряю:

