

УДК 721+728

Бачинська Л.Г., Доросевич Т.В.

## ОСОБЛИВОСТІ ФОРМУВАННЯ КОМПЛЕКСІВ СОЦІАЛЬНОГО ЖИТЛА В УКРАЇНІ (ЗАВДАННЯ ТА ПРОПОЗИЦІЇ)

Проблема соціального житла в Україні виникла в момент вступу держави у ринкові відносини, коли вже не державні організації наділяють всіх громадян квартирами в залежності від їх категорії відповідно до соціально-демографічної структури, як це було в СРСР, а громадяни можуть її придбати, відразу або “в розстрочку”, оплачуючи її вартість. Розшарування суспільства за майновою ознакою, що виникло, виявило соціальні верстви, для яких купівля будь-якої квартири за власний кошт була “не по кишені”. Це - одинокі батьки, безробітні та пенсіонери, одинаки літнього віку, члени малозабезпечених сімей, багатодітні та молоді батьки з дітьми, недієздатні та інваліди, а також дітисироти. Крім того, в країнах Європи (за визначенням SECODHAS – Європейського координаційного комітету з питань соціального житла) до незабезпечених також відносять мігрантів, політичних біженців та представників національних меншин, а в Україні – інші категорії: учасників бойових дій, тих, що мають особливі заслуги перед Батьківщиною, потерпілих та ліквідаторів ЧАЕС, сімей загиблих при виконанні службових обов’язків, а також тих, чие житло не придатне для проживання і не підлягає реконструкції.

Російське законодавство передбачає продаж нужденним квартир соціального житла з мінімальною площею і реалізованого відповідно за мінімальною вартістю. В Україні розглядається питання не про продаж, але про наділення нужденних державними квартирами, які не можуть перейти в особисту власність громадян і тому житло, побудоване за державний рахунок, природно буде мінімізоване за площею. Для демократичної держави українська тенденція державної підтримки знедолених – більш прийнятна.

В різних країнах Європи доля соціального житла коливається в широких межах, так, наприклад, У Литві переважна більшість житла відноситься до фонду приватної власності (до 95%), а таке як приватна та соціальна оренда власності - усього до 3% кожна, в Німеччині найбільший серед європейських країн відсоток приватної оренди, а доля соціального житла – усього 8%. Соціальне житло найбільш розвинене у Нідерландах (38%), його доля значна у Швеції (25%), Данії, Австрії і Великобританії (по 20%), трохи нижче у Франції та Фінляндії (див. рис. 1 – Діаграму співвідношення житла за формою власності в різних країнах Європи).

А в Естонії, Словаччині, Словенії цей показник складає 4–7%. В Україні соціальне житло для оренди практично відсутнє. Головна мета створення

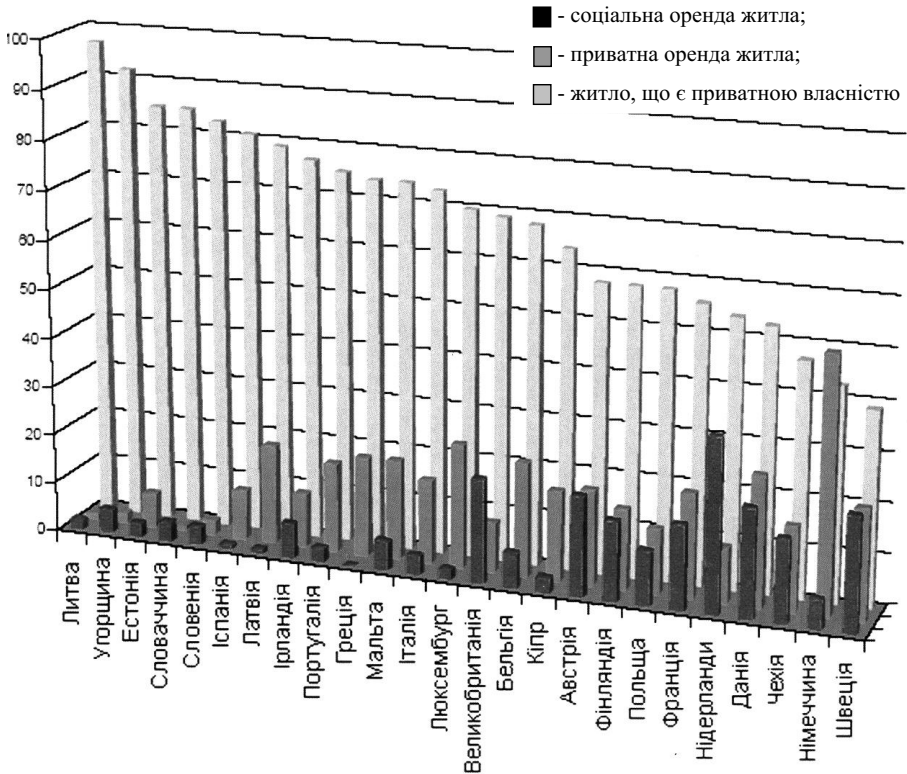


Рис. 1. Діаграма співвідношення житла за формою власності в різних країнах Європи

соціального житла зрозуміла, це – забезпечення незаможних за рахунок держави, але в Європейській країнах програми будівництва житла, його функціонування, форми його власності, стандарти соціального житла істотно відрізняються (див. таблицю 1).

Норма забезпечення соціальним житлом також коливається у широкому діапазоні – від 21,8 м<sup>2</sup>/чел в Україні (це найменший показник, трохи більше – в Польщі, Словаччині, Естонії, Словенії) до 50,6 м<sup>2</sup>/чел – у Данії (трохи менше – в Великобританії, Нідерландах, Германії (табл. 1).

В Україні цільова група населення, на яку орієнтована державна програма по забезпеченню житлом, визначена законодавством як “громадяни з середнім рівнем прибутку” (1), тому що в нашій країні цей тип житла не ідентифікується як житло для бідних.

Вивчення сучасної демографічної ситуації серед городян України показало, що в соціально-демографічній структурі постійно проживаючого

Таблиця 1

**Програми соціального житла в різних країнах Європи  
та забезпеченість житлом**

Країна	Цілі політики соціального житла	1*, м <sup>2</sup>	2*, к-сть	3*, %
Австрія	Забезпечувати якісним житлом людей, чий прибуток знаходиться нижче певного рівня	38,3	404	23
Чехія	Держава фінансує декілька програм, спрямованих на забезпечення житлом окремих недієздатних і соціально незахищених груп населення	28,7		17
Данія	Надавати житло людям, які є нужденними	50,6	484	19
Естонія	До соціального житла відноситься дуже невелика частина житлового фонду, в основному це притулки для бездомних	27,7	460	4
Франція	Будувати, набувати і надавати житло на доступних умовах людям, які цього потребують	37,5	503	17
Нідерланди	Забезпечувати житлом людей, в яких виникають труднощі з пошуком житла на ринку	41,0	419	35
Польща	Забезпечувати можливість орендувати житло сім'ям з середнім рівнем доходу	22,2	330	23
Словаччина	Соціальне житло надається громадянам з низьким і середнім рівнем доходу	26,0	350,4	4
Словенія	Соціальне житло надається громадянам з низьким і середнім рівнем доходу	29,5	390	7
Німеччина	Надавати житло людям, яким важко знайти його на ринку	40,1	472	6
Великобританія	Надавати житло громадянам з низьким рівнем доходу	44,0	430	20
Україна	Право на здобуття пільгового житла мають окремі групи населення. Зараз держава упроваджує програму по забезпеченню населення житлом, спрямовану на громадян з середнім доходом.	21,8		

1\* - Загальний житловий фонд з розрахунку на 1 людину, м<sup>2</sup>;

2\* - Кількість помешкань на 1000 чоловік, шт.;

3\* - Соціальне житло, що орендується в загальному житловому фонді, %.

населення виявляються тенденції скорочення числа сімей і зменшення їх кількісного складу, особливо катастрофічного зниження долі сімей з дітьми до 18 років і чисельності працездатних. Це істотно відбивається і на купівельній спроможності населення. Економічний його стан залежить від сфери зайнятості: до бідніших категорій населення, не здатних придбати квартиру відносяться працюючі в сільському, рибному та лісному господарстві, а зайняті в галузях державної освіти і медицини можуть придбати лише однокімнатну квартиру так званого “економ-класу” незалежно від кількості членів сім’ї (2).

Отож, соціальне житло для незаможних, для котрого опрацьовані “ДБН. Житлові будівлі”, також як і відносно дешеве комерційне житло “економ-класу” для малозабезпечених верств населення *відноситься приблизно до однієї групи типів житла із загальними проектними завданнями*: забезпечити зручність проживання на мінімумі площі для сімей різного кількісного і статевікового складу. До цієї групи можна віднести також і житло для інвалідів<sup>1</sup>, що проектується як мінімальне, але з дотриманням спеціальних вимог до його розміщення, планування та обладнання відповідно до європейських та вітчизняних стандартів (див. таблицю 2).

Проблема формування житла для робітників, індивідуального “будинку–мінімуму” формується на початку ХХ ст. у вітчизняній та зарубіжній практиці на основі нових тенденцій функціональності та врахування санітарно-гігієнічних вимог. І з 1914 р. до 1930 років були закладені основи проектування економічного малоповерхового житла: компенсація нестачі простору відбувалася за рахунок розкриття приміщень у кімнати, більші за площею, компенсація нестачі висоти - за рахунок застосування різновисоких приміщень, в практиці проектування були визначені оптимальні типи будинків та квартир, їх планування та кількісні параметри, а також принципи функціонального зонування та необхідний мінімальний набір елементів обладнання.

Після другої світової війни за кордоном опрацьовують принципи доступного житла з дешевих матеріалів. Виникає поняття “соціального житла” (3).

У нашій країні повоєнне домобудування, пройшовши підготовчий етап використання індустріальних конструкцій, починаючи з 1955 р., вступило на шлях типового проектування і будівництва масового житла. Удосконалення домобудування з метою його прискорення та збільшення об’ємів будівництва (тільки у 1956–65 р. було побудовано житла загальною площею 421 млн. м<sup>2</sup>) спричинило виникнення методу серійного проектування спочатку п’ятиповерхових, а потім дев’яти-, дванадцяти- і шістнадцятиповерхових

<sup>1</sup> За даними ООН сьогодні на землі проживає понад 500 млн. інвалідів і серед них 140 млн. дітей. В середньому приблизно 10% населення будь-якої країни складають люди з фізичними і сенсорними вадами.

Таблиця 2

## Стандарти Lifetime Home\*

Стандарт	Опис вимог
Ширина паркінгу	Дорога від паркування до будинку має бути похилою, відстань - мінімальною. Максимальний ухил при спуску довжиною менше 5 м повинен складати не більше 1:12, 5-10 м-1:15, більше 10 м-1:20.
Зовнішні входи	Всі входи мають бути освітлені, захищені навісами і мати доступ по сходах. Висота порогу не повинна перевищувати 15мм.
Громадські сходи і ліфти	Сходи й ліфти повинні бути максимально доступними. Висота сходинок не повинна перевищувати 170 мм, ширина повинна бути не менше 250 мм. Ліфтові холи - не менше 1,5x1,5 м, мінімальна площа ліфта - 1,1x1,4 м.
Двері і хол	Мінімальна ширина дверних отворів 800 мм.
Доступність на інвалідному візку	У вітальнях і їдальнях має бути можливість руху на інвалідному візку по колу діаметром 1500 мм або еліпсу розміром 1700x1400 мм.
Вітальня	Вітальня повинна знаходитися на першому поверсі (тобто на одному рівні з головним входом).
Спальня	На першому поверсі має бути досить місця для організації додаткової спальної кімнати.
Туалет і душ	У будинках більше, ніж з двома спальнями, будинках, де всі житлові приміщення знаходяться на одному поверсі, на першому поверсі необхідний туалет для інвалідів з можливістю улаштування в ньому душу.

\*Lifetime Home (з англ. “Будинок на все життя”) – модель гнучкого житла, яке легко адаптується до вимог різних груп населення, незалежно від віку, сімейного стану і дієздатності, будинок, в якому можна прожити все життя. Концепція була підтримана лондонською міською владою.

житлових будинків. Цей метод в Україні здійснювався у два етапи: перший – так званий метод закритої типізації (за яким закінченим об’єктом типізації, на який опрацьовувалася уся проектна документація був окремих будинок) і другий – блок–секційний метод (закінчений об’єкт типізації – блок–секція або її частина). Об’єми житлового фонду, збудованого за типовими проектами за роки радянської влади, його стан, мінімальний рівень комфорту, примітивність естетичної виразності та містобудівних композицій, відсутність впорядкованості територій часто наштовхують на думку про ймовірність його подальшого використання як соціального житла. Але чи так це? Чи придатний цей фонд для забезпечення незаможних?

Давно розпочаті дослідження функціонування районів одноманітної масової типової забудови зафіксували соціальні тенденції уповільненого розвитку дітей, обмеженості сприйняття краси оточуючого світу та міжособних відносин, більш високого рівню злочинності та неблагополуччя сімейних відносин, кінець кінцем, візуальний дискомфорт, падіння гостроти зору та порушення психологічних станів (4). *Архітектура впливає на фізичний стан, поведінку та інтелект людини, вона її виховує.* Тому скоріше за все цей житловий фонд не придатний для соціально знедолених.

Для більшості комплексів соціального житла європейському досвіду проектування характерно наступне:

1) містобудівні параметри – мала та середня поверховість (3–7 поверхів), в будинках від 3 поверхів - наявність ліфтів, велика щільність забудови; розміщення як в центрі міста, так і на околицях и в прибережній зоні;

2) об'ємно-планувальні – секційна, коридорна, галерейна структура або блоковані будинки–квартири, мінімум площі в квартирах, улаштування кухонь–ніш, часто без природного освітлення, об'єднання кухні та вітальні в єдиний простір, гнучке планування квартир, в однокімнатних квартирах суміщення санвузлів, широке використання літніх приквартирних приміщень, використання великих вікон (незалежно від клімату), ідейність формування зовнішнього вигляду, використання природних матеріалів в обробці фасаду (дерево, камінь), різноманітність, багаточаровість та іррегулярність фасадної структури.

Отож, нестача площі компенсується розкриттям простору назовні (з одного приміщення в інше, із квартири у зовнішнє середовище), високою якістю довкілля (берег, ліс, історичний центр міста), високими естетичними показниками за рахунок пластичного та колористичного вирішення та використанням природних матеріалів в опорядженні.

На рис. 2 наведені два приклади соціального житла: перший – житловий комплекс Абботс Ворф, Лондон, розміщений поблизу каналу Limehouse Cut організований поряд з невеликою центральною площею, що має бухту – пристань, куди можуть запливати катери. Планувальна структура та висота будівель визначені умовами виходу до води та візуальним зв'язком з парком. В комплексі 50% квартир за ціною нижче ринкової, третина із них житло, що орендується. Параметри дешевих квартир відрізняються від звичайних. Наприклад, в них блок кухні, їдальні та вітальні - усього 27 м<sup>2</sup>, спальні для батьків 13,0–17,4 м<sup>2</sup>, а для дітей - усього 11,0 м<sup>2</sup>. Але при цьому всі жителі користуються підземним паркінгом, дерев'яними тротуарами та квітниками, сонцезахисними панелями. *Нестача сімейного простору не візуалізується публічно.*

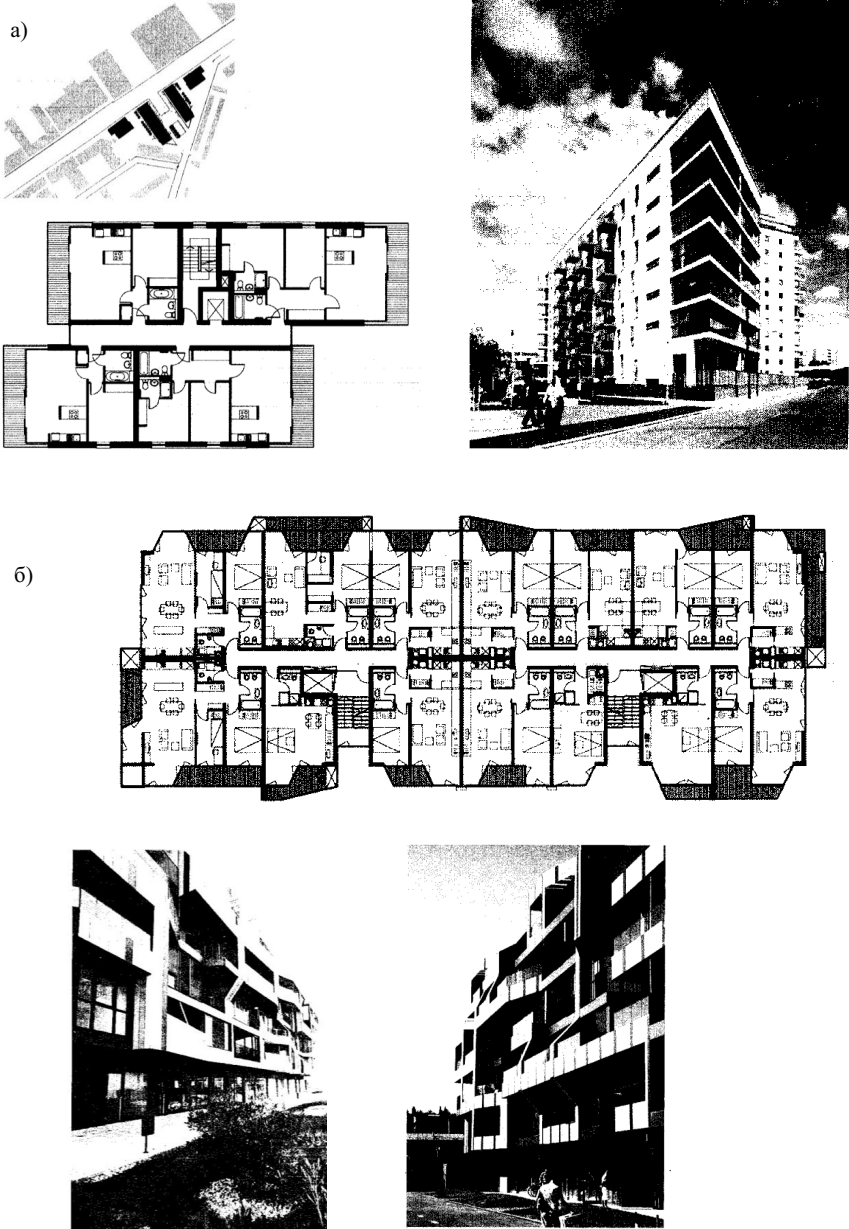


Рис. 2. Приклади комплексів сучасного соціального житла (генплан, план поверху, зовнішній вигляд): а) Абботс Ворф, Лондон; б) в м.Нова Горіца, Словенія

Другий приклад – житловий будинок в м. Нова Горица, Словенія, знаходиться в центрі міста з населенням у 32 тис. жителів, недалеко від словенсько-італійського кордону. Будинок – п'ятиповерховий з двоповерховим підземним паркінгом, великою площею літніх приквартирних приміщень складної конфігурації, складною пластикою та яскравим колоритом фасадної структури. Привабливий, з “розмахом” вирішений зовнішній вигляд приховує “начинку” із одно–двокімнатних квартир з компактним простором малої площі, з кухнею–нішею, з робочою кухнею без природного освітлення, розкритою у вітальню або взагалі без кухні.

Таким чином, місцезнаходження, зв'язок кожної квартири з природним оточенням, наявність великих просторів літніх приквартирних приміщень, приваблювальна фасадна структура та виключення будь-якої демонстрації назовні мінімалізації площі квартири – все це є *важливою складовою моделі комплексу соціального житла*.

Ще одна необхідна умова – просторова гнучкість в квартирі, розкритість приміщень в загальній зоні одночасно з ізоляцією спальні. На міжнародному рівні гнучке житло пропагує інститут “Open building”. В основі концепції проектування якого міститься теза про перманентну трансформацію середовища, де кожний з елементів може мати свій цикл стабільності: наприклад, конструктивний каркас будинку “живе” приблизно 200 років, а елементи його заповнення – 50 років (рис. 3).

Трансформований простір гнучкого чи варіантного використання забезпечує певну свободу у виборі індивідуального простору, адаптованість його до сьогоденних потреб і тому *дозволяє відносний комфорт існування на мінімумі площі*. Отож, ще й тому не можна рекомендувати використання масового типового українського житла для соціального розселення, оскільки жорстка конструктивна система типових житлових будинків з вузьким кроком поперечних несучих стін не дозволяє будь-яку трансформацію простору, так потрібну у мінімальній за площею квартирі інколи навіть для багаточленної родини.

Важливими складовими комплексу є повноцінний контакт зі сферою необхідних повсякденних послуг, наявність рекреації і приміщень напівгромадського використання – комор, ігрових, відпочинку і т.і., які істотно поліпшують мікроклімат проживання та будуть виконувати роль просторів для позаквартирних сусідських відносин. Усі основні особливості комплексу соціального житла відносно потреб споживача та завдань архітектури наведені на рис. 4а та 4б.

Українська школа житлового домобудування з типових або індивідуальних конструкцій накопичила досвід зведення будинків з вузьким



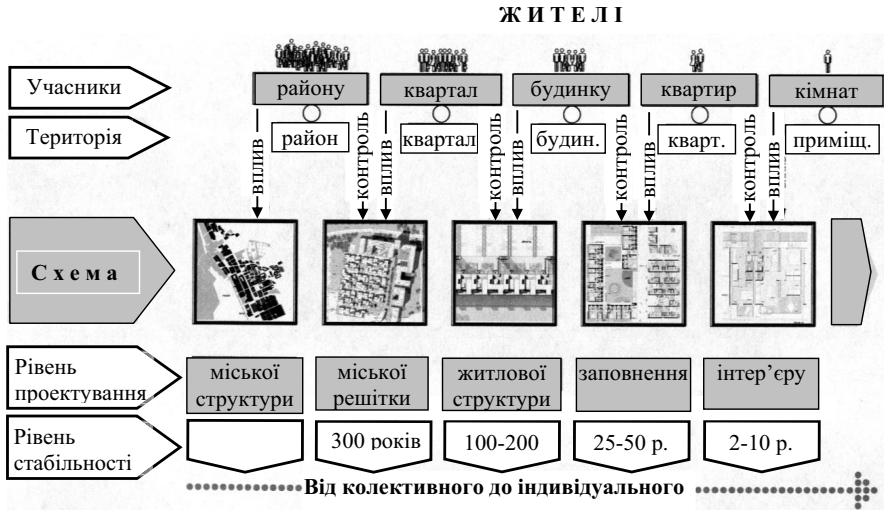


Рис. 3. Ієрархічна структура житлового середовища

кроком поперечних несучих стін або опорних пілонів. Конструктивна схема такого типу, маючи міцний остов, розрахований на довгострокове використання, *вступає в протиріччя* з вимогами до планування квартир (необхідністю варіантного планування за індивідуальними запитами сім'ї, з можливістю змінення кількості приміщень, варіантністю їх розміщення, площі і параметрів, з можливістю трансформації приміщень та гнучким використанням простору).

Щоб конструктивна “коробка” допомагала вирішенню планувальних завдань, слід перейти на широкий шаг несучих опор, замінити несучі стіни на окремі опори невеликого діаметру та при влаштуванні їх в середині простору квартири – застосовувати круглої форми, а також за можливістю уникати влаштування опор в середині конструктивного кроку зовнішніх стін будинків. Співвідношення вимог до планування квартири та використання конструкцій – рис. 5.

Традиційно прийнято певне розташування функцій в основних приміщеннях квартири (рис. 6). Але вимога гнучкого використання простору в квартирах соціального житла змушує нас переглянути структуру квартир та перерозподілити окремі функції між приміщеннями, приміром, певні функції, що характерні для вітальні (приймання гостей), сумішати просторово з кухнею–їдальнею, передпокоюм, і, таким чином, знов створене приміщення набуває універсального значення.

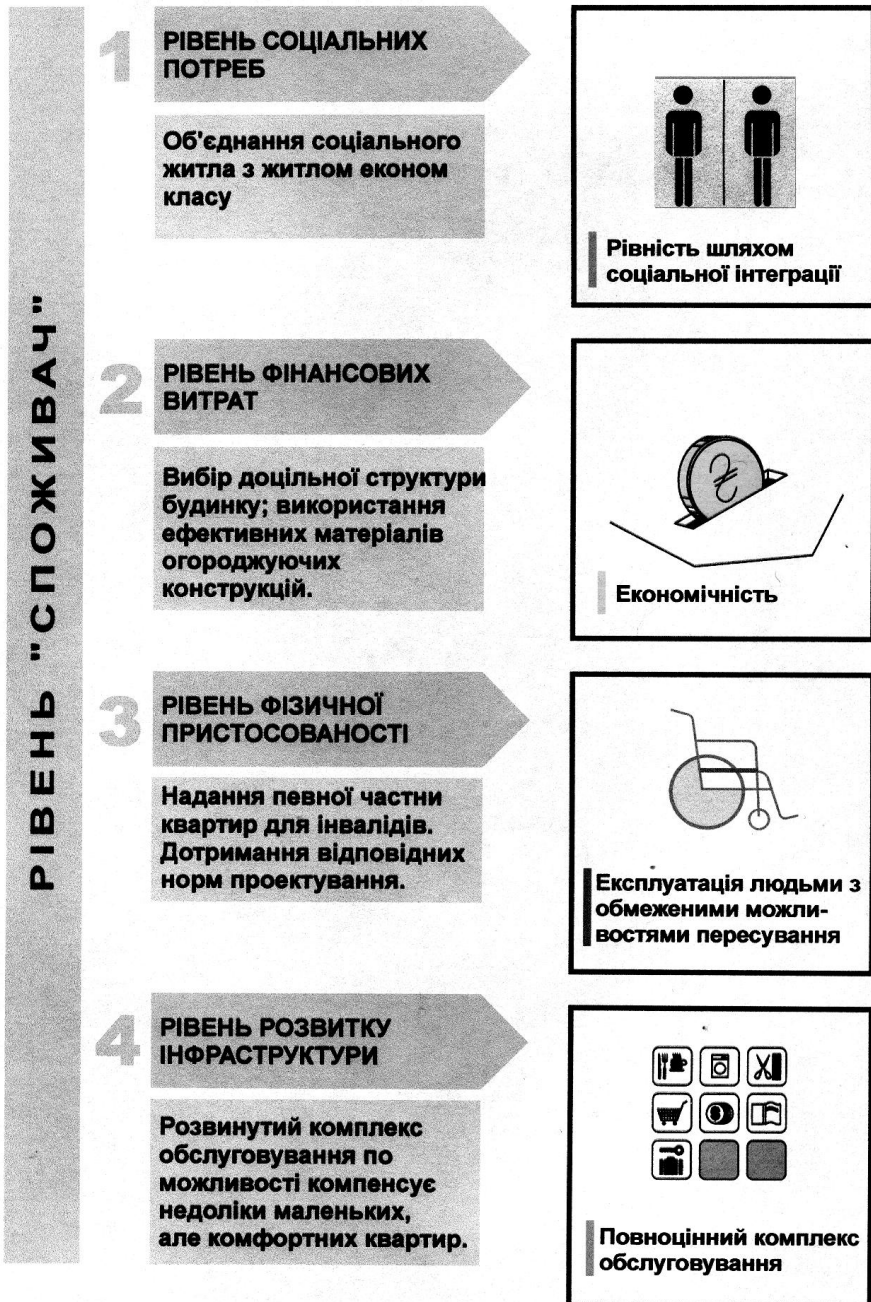


Рис. 4а. Особливості формування комплексу соціального житла – рівень "Споживач"



Рис. 46. Особливості формування комплексу соціального житла – рівень "Архітектура"

**Багатоквартирний комплекс соціального житла**

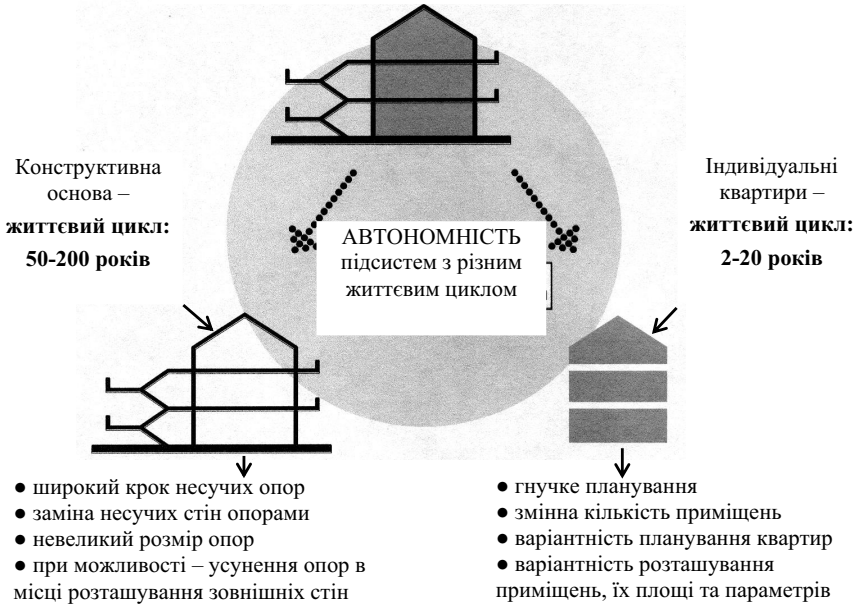


Рис. 5. Співвідношення вимог до планування квартири та конструктивної схеми

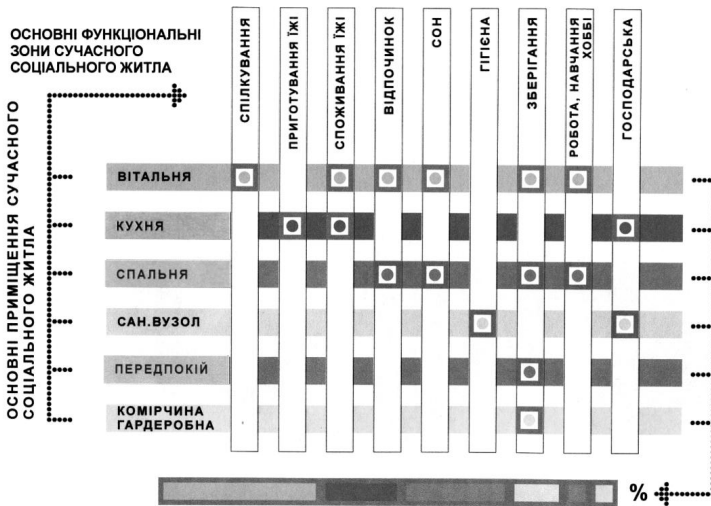


Рис. 6. Розподіл функцій в основних приміщеннях квартири

Варіанти розподілу малокімнатних квартир на окремі приміщення при гнучкому використанні їх простору – див. рис.7, а приклади планування таких квартир – рис. 8. Тут подані варіанти вирішення: однокімнатних квартир з єдиним простором кухні–їдальні–вітальні–передпокою та окремою кімнатою для дитини або окремою спальнею для подружньої пари, або окремою гардеробною, а також з єдиним простором кухні–їдальні–вітальні і передпокою–гардеробною або з окремою гардеробною; двокімнатних квартир з літніми приквартирними приміщеннями або з приєднаним їх простором до житлових кімнат, а також подані прийоми об'єднання сусідніх малокімнатних квартир для переобладнання їх в квартири більшої кімнатності.

Ймовірність використання літніх приквартирних приміщень як резерву житлової та підсобної площі змушують прорахувати *норму на їх використання* разом з нормою забезпеченості сімей загальною площею (при нормі забезпеченості 20 м<sup>2</sup>/люд. загальної площі пропонується передбачати в проєкті до 20% до норми на літні приквартирні приміщення). Крім того, використання літніх приквартирних приміщень як теплового простору змушують продумати низку необхідних заходів: 1) між несучими опорами внутрішніх стін та обмежувачими літні приквартирні приміщення забезпечити розрив для усунення ймовірних “містків холоду”; 2) усунути застосування опор в зовнішніх стінах в проміжках конструктивного шагу; 3) використовувати ефективні та легкі матеріали для зовнішніх стін; 4) застосовувати теплу підлогу та стелю в місцях виступу приміщень в зону лоджій та терас; 5) використовувати простір теплих приміщень в зоні лоджій та терас для устрою окремої зони побутового процесу.

Всі ці ідеї були закладені в магістерську роботу “Особливості формування комплексів міського соціального житла” Доросевич Т.В., науковий керівник – канд. архіт., проф. Бачинська Л.Г. Впровадження наукових рекомендацій роботи було апробовано в проєкті комплексу соціального житла для району Позняки–Осокорки в м.Києві, на ділянці між ставами Тягле та Небреж. Різнопверховий комплекс соціального житла знаходиться на півострові, основний зв'язок відбувається між центром обслуговування, що на трасі міського значення, та берегом і зоною відпочинку. Житлові будинки секційної структури запроектовані на основі широкого кроку несучих опор з мережею 7,20х6,00 м, яка дозволяє вільно проєктувати простір малокімнатних квартир (рис. 9).

Таким чином, для розселення малозабезпечених осіб рекомендується наступне: 1) щоби їх не ізолювати від суспільства як знедолених людей, треба проєктувати *єдині комплекси соціального житла, житла для інвалідів та так званого “економ-класу”*, оскільки усі три категорії жителів мають приблизно

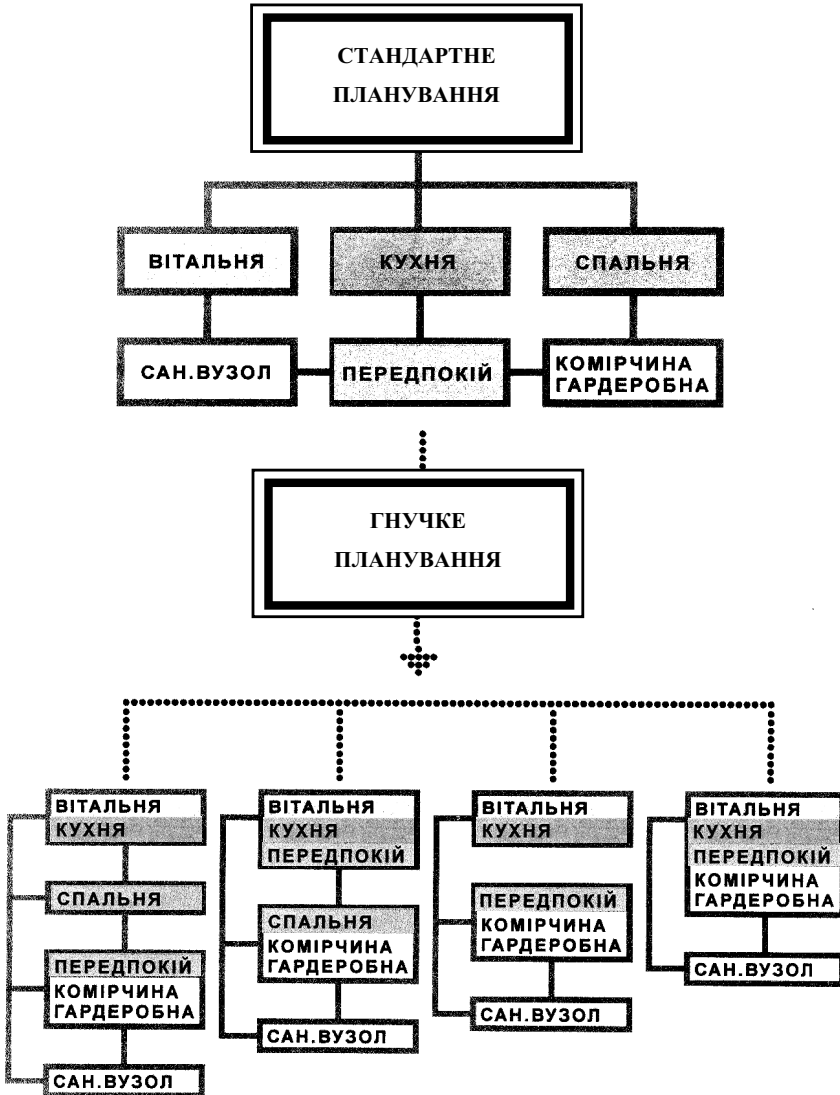
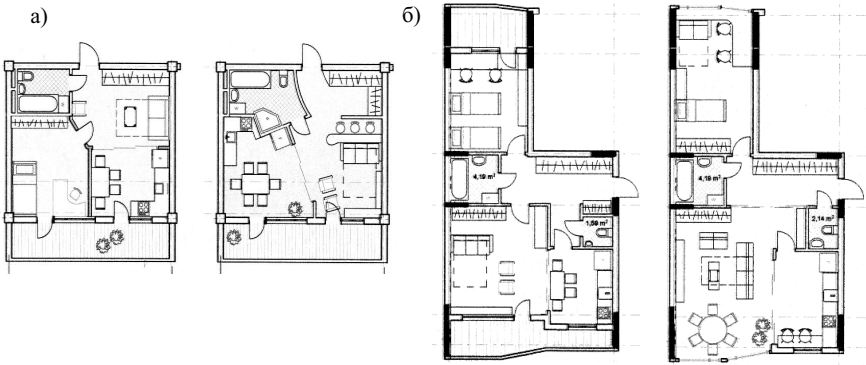


Рис. 7. Розподіл приміщень та функцій, які в них здійснюються, у типових та запропонованих квартирах соціального житла

А. Варіанти планування квартир: а) без використання площі літніх приміщень;  
 б) з використанням площі літніх приміщень як додаткової



Б. Варіанти приєднання сусідніх квартир для отримання квартир більшої кімнатності

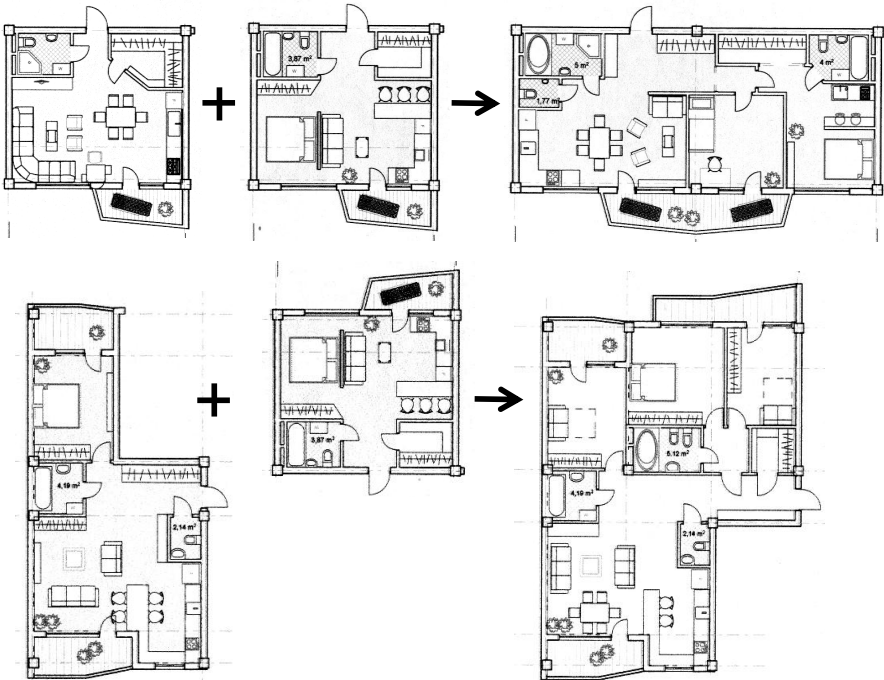
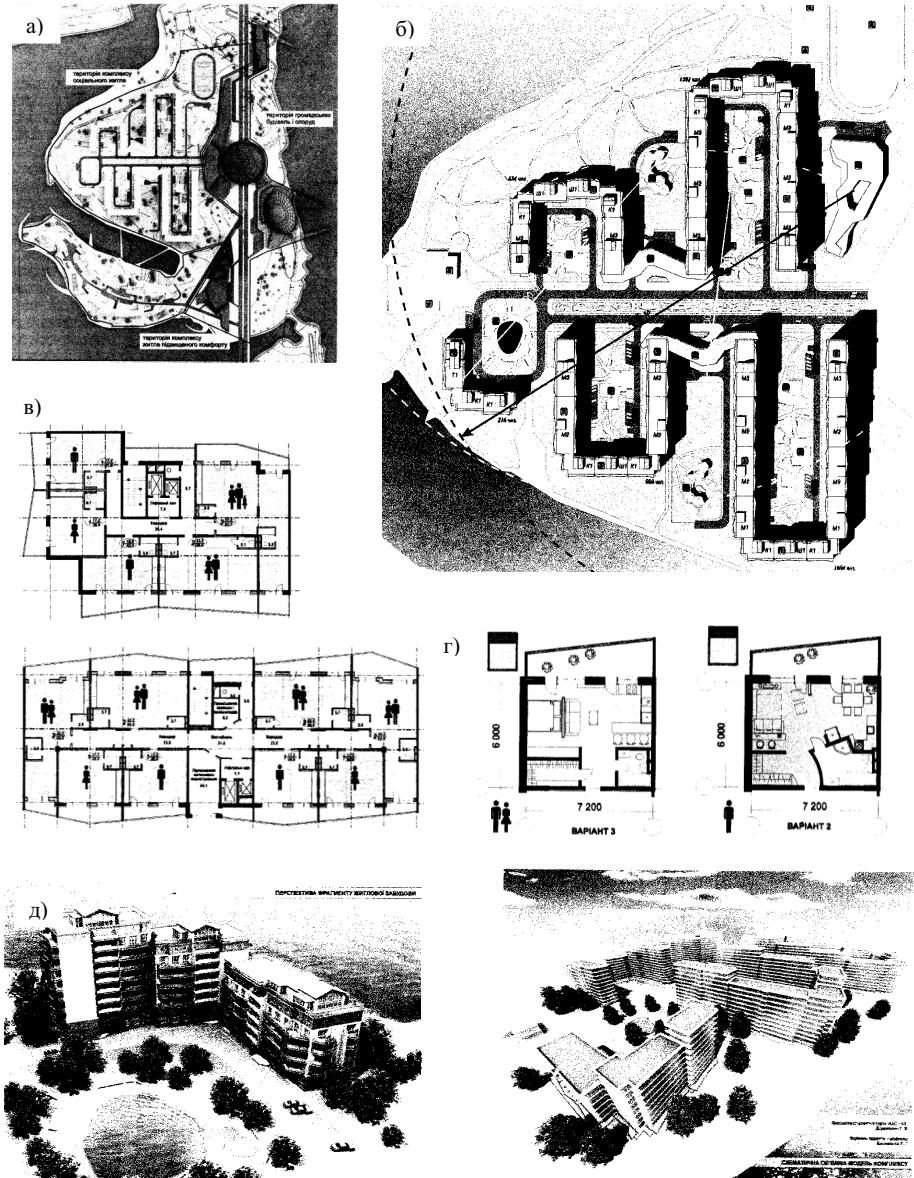


Рис. 8. Варіанти планування квартир у комплексах соціального житла з використанням монолітних залізобетонних конструкцій з широким кроком несучих опор



**Рис. 9.** Проект комплексу соціального житла, Позняки-Осокорки, м.Київ (магістр архітектури – Доросевич Т.В., науковий керівник – проф. Бачинська Л.Г., 2009): а) генплан; б) план житлової забудови комплексу; в) варіанти планування секцій; г) приклади планування однокімнатних квартир; д) зовнішній вигляд фрагментів комплексу.



рівні умови проживання; 2) недостатність площі квартир слід компенсувати повним набором різноманітних видів первинного громадського обслуговування та розміщувати комплекси в місцях гарного природного оточення; 3) основною вимогою до квартири є створення максимальних зручностей та комфорту при мінімумі площі і при гранично економному та раціональному використанні її простору; 4) враховуючи динаміку соціально-демографічної структури родини, тривалість використання квартири, через що ймовірно її перенаселення, і тяжіння до індивідуалізації простору перебування, необхідно передбачати в квартирі можливість *варіантного планування, створення гнучкого простору і трансформації приміщень*, а також мати *резерв площі до 20 %* за рахунок приєднання літніх приквартирних приміщень до кімнат квартири при відповідному утепленні стін та перекрить; 5) для забезпечення варіантності планування використовувати *широкий крок несучих опор зі схемою їх розташування не менш ніж 6,00x7,20 м*, розміщуючи пілони за периметром чарунки квартири; 6) під час будівництва передбачати економний розхід коштів, застосовуючи протяжні споруди, а не точкові, з площею поверху не менше 500 м<sup>2</sup> у 5-16 поверхів з кількістю ліфтів, що визначається розрахунком, а не поверховістю, з мінімальним периметром зовнішніх стін, при використанні індустріальних методів будівництва і ефективних конструкцій і матеріалів (збірно-каркасних, каркасно-монолітних і великопанельних з широким кроком несучих стін або опор); 7) необхідно доповнити текст існуючих ДБН переліченими принципами формування соціального житла та для встановлення норм розрахунку літніх приквартирних приміщень, уточнення переліку та норм розрахунку закладів обслуговування і озеленення на 1 мешканця відповідно до потреб часу та соціального статусу мешканців.

#### Список використаних джерел:

1. Закон України “Про житловий фонд соціального призначення” від 12 січня 2006 р. № 3334-ІУ.
2. Бачинська Л.Г., Стогній А. Про вплив соціально-демографічної структури і купівельної спроможності міського населення України на номенклатуру і планування сучасного житла // Сучасні проблеми архітектури та містобудування. – К.: КНУБА, 2009. – Вип. 21. – С. 310-328.
3. Исторический опыт проектирования экономического малоэтажного жилища./ И.И.Анисимова./Известия вузов. Строительство. – 2001. - № 5. – С.105-108.
4. Филин В.А. Видеоэкология. – М.: ТАСС-Реклама, 1997. – 317 с.

### **Анотація**

В статті розглянуто особливості проектування комплексів соціального житла. Надані рекомендації щодо містобудівних аспектів формування комплексу, структури споруд, квартири та використання конструктивної системи.

Ключові слова: малозабезпечені верстви населення, комплекс соціального житла, містобудівні аспекти, квартира, літні приквартирні приміщення, конструктивна схема.

### **Аннотация**

В статье рассматриваются особенности проектирования комплексов социального жилища. Даны рекомендации по градостроительным аспектам формирования комплекса, структуре сооружений, квартире и использованию конструктивных схем.

Ключевые слова: малообеспеченные слои населения, комплекс социального жилища, градостроительные аспекты, квартира, летние приквартирные помещения, конструктивная схема.

### **The summary**

The features of designing of complexes of social dwelling are considered in clause. The recommendations are given on town-planning aspects of formation of a complex, structure of buildings, apartment and using of the constructive circuits.

Key words: needy layers of the population, complex of social dwelling, town-planning aspects, apartment, summer apartment premise, constructive circuit.