

УДК 728.11

А. В. Онофрійчук,

*аспірант інформаційних технологій в архітектурі  
Київського національного університету будівництва і архітектури*

## **МІСЦЕ РОЗТАШУВАННЯ ЖИТЛА ДОВГОТРИВАЛОГО ПЕРЕБУВАННЯ В СТРУКТУРІ МІСТА КИЄВА**

Анотація: в статті йдеться про потребу міста Києва в житлі довготривалого перебування, а також необхідність визначення його місця розташування. Розглянуто доцільність розміщення житла довготривалого перебування в структурі житлових районів, адміністративного центру міста та інтегрованої забудови.

Київ – найбільше місто України, політичний, економічний, науково-технічний, культурний і діловий центр країни. Київ являється самим привабливим містом, і це не дивно, так як столиця по даним Державного комітету статистики займає перше місце по розміру заробітної платні [1], має великий потенціал інвестицій, робочих місць та вищих навчальних закладів. По даним держслужби статистики м. Києва, у місті на 2014 рік проживало 41 тис. осіб приїжджих [2], а у зв'язку з останніми політичними подіями в країні, їх кількість суттєво зросла.

Змога придбати власне житло у Києві є у невеликої кількості приїжджих, да і для більшості людей в цьому немає потреби, так як їхнє перебування в столиці є тимчасовим. Люди вимушені орендувати квартири у постійних власників житла. Офіційної статистики, яка свідчить про кількість орендного житла немає, так як цей ринок житла знаходиться «в тіні». Але відомо, що оренда житла носить масовий характер. Про це свідчить велика кількість ріелторських компаній, інтернет-ресурсів, оголошень і т.п., які пропонують послуги по оренді квартир. Потенційні споживачі вимушені погоджуватися на те, що пропонують. Ні про якість житла, ні про задоволення наявних потреб взагалі не йде мова. Така ситуація на ринку орендного житла давно вже сформувала підґрунтя для появи житла довготривалого перебування [3]. Житло довготривалого перебування допоможе вирішити питання забезпечення якісним орендним житлом, яке буде задовольняти спосіб життя і потреби потенційних споживачів і підніме ринок оренди житла на якісно новий рівень, який буде відповідати рівню європейських країн.

Житло довготривалого перебування по принципу функціонування та організації житлового простору значно відрізняється від постійного житла [3]. Довготривале житло має свої особливості за місцем розташування, за

типологією будинків та архітектурно-планувальними рішеннями. Визначення місця розташування житла довготривалого перебування в структурі міста необхідне для максимальної відповідності різних потреб споживачів такого виду житла.

**Житло довготривалого перебування в структурі житлових районів.** Основна функція житлового району полягає в забезпеченні населення максимально зручним розміщенням житлових будинків та системи культурно-побутових закладів. [4].

Згідно прийнятих в 70-80<sup>х</sup> роках містобудівних принципів ступінчатої побудови системи культурно-побутового обслуговування житлового району, всі об'єкти по частоті використання поділяються на групи: повсякденного, періодичного та епізодичного користування. Оптимальна доступність центрів кожної ступені розраховується від житлових будинків і складає 400-500 м (мікрорайон), 800-1200 м (житловий район) і не більше 40 хв. (загальноміський центр) [5]. Житло довготривалого перебування значно відрізняється від постійного житла, так як воно орієнтоване на людей з дещо іншим способом життя [3]. Згідно статистичних даних по країнам ЄС та США [6], доля сімей, які проживають в орендному житлі з дітьми, молодших 18 років, становить біля 10%. Споживачів не так сильно цікавить домашнє господарство, вони мають не сімейні пріоритети. Їм в меншій мірі потрібні дитячі садки та навчальні заклади. Ці заклади відносяться до повсякденної групи використання і розміщуються в центральних частинах мікрорайонів та житлових районів Києва. Таким чином, житло довготривалого перебування повинне тяжіє до периферії житлових районів, куди може не поширюватись радіус обслуговування вищезазначених закладів.

**Житло довготривалого перебування в структурі адміністративного центру міста.** При плануванні Києва в XVIII – пер.пол. XIX ст. ще не було умов для зонального відокремлення житлового та громадського середовища. Сенса житла багато років не пов'язувався з обов'язковими первинними елементами обслуговування (дитячі садки, школи, тощо). Тому елементи житлового середовища у вигляді окремих житлових будинків, невеликих кварталів вільно проникали в зону центру, розмиваючи його кордони [7]. На сучасному етапі у зв'язку зі спеціалізацією житлової та громадських зон в системі міста, це питання перетворилося в проблему.

Не дивлячись на таку тенденцію, житлову забудову необхідно включати в структуру центральних районів, щоб запобігти породженню увечері безлюдних зон денної активності, які ведуть за собою низку проблем, наприклад підвищення злочинності [8]. За таких обставин, в центральній зоні доцільно розташовувати житло довготривалого перебування, яке розраховане на чітко

визначений термін проживання людей і на тих мешканців, які не потребують дитячих закладів, а саме: робітники одинаки, робітники без дітей. Житло довготривалого перебування доцільно розташовувати в структурі багатофункціональних ділових комплексів (бізнес-центри). Таке житло розраховане на робітників, місце прикладення праці яких знаходиться безпосередньо в даному центрі або на прилеглої території. Розміщення житла довготривалого перебування в багатофункціональних ділових комплексах забезпечить більш ефективне використання території забудови, інженерних споруд та комунікацій, а також спільне використання допоміжних приміщень. Крім цього, таке розміщення житла пов'язане з економією часу та зусиль потенційних споживачів на одержання декількох видів послуг в одному місці.

**Житло довготривалого перебування в структурі інтегрованої забудови.** Інтегрована забудова являє собою суміш громадських та житлових будівель. Інтегрована забудова розташовується поблизу центральних районів міста, де потенціал громадських будівель вичерпав територію і «розповзся» за її межі.

В останні десятиліття спостерігається тенденція до витіснення громадськими будівлями житла та обов'язкових первинних елементів його обслуговування. Цей процес отримав назву «сітізації». Його соціально-економічний механізм в теперішній час достатньо відомий. В його основі дія закону абсолютної і диференційної ренти – постійне підвищення цінності території в центрі. Пов'язана з цим тенденція до економії території яка обумовила занадте зниження розмірів вільних територій, необхідних для шкіл, дитячих дошкільних закладів, зменшення рівня комфорту проживання населення (у порівнянні зі спеціально пристосованої до побутової функції середовища житлового району) [7].

На містобудівному рівні процес витіснення повинен чітко регулюватися, щоб не допустити глобального перетворення денних активних зон міста у безлюдний небезпечний простір увечері та вночі [8]. Тому зі збільшенням кількості громадських будівель, повинен збільшуватися житловий фонд. Але постійне проживання в житлі з інтегрованою забудовою некомфортне, так як місце розташування житла не відповідає потребам споживачів такого виду житла. На такій території доцільно влаштовувати житло довготривалого перебування. Потенційним споживачам такого житла дане місце розташування вигідне, так як змішана забудова характеризується потужною транспортною інфраструктурою і безпосередньою близькістю до місць прикладання праці.

В залежності від місця положення в структурі Києва, а також від розміру ділянки, відведеної під будівництво, житло довготривалого перебування доцільно розміщувати в будинках-структурах, які мають дещо іншу об'ємно-планувальну побудову, наприклад: в структурі житлових районів міста житло

довготривалого перебування доцільно розміщувати в будинках-пластинах, напівзамкнених будинках та будинках-квартирах. Ці будинки потребують як великої, так і малої ділянки, можуть бути необмеженої поверховості і вміщувати в собі достатню чи необхідну внутрішньодомову інфраструктуру; в структурі адміністративного центру міста житло довготривалого перебування доцільно розміщувати в будинках-пластинах та напівзамкнених будинках, які потребують малої ділянки, необмеженої поверховості та можуть вміщувати в собі необхідну внутрішньодомову інфраструктуру; в структурі інтегрованої забудови житло довготривалого перебування доцільно розміщувати в будинках-пластинах, будинках-вставках та напівзамкнених будинках. Ці будинки потребують дуже малої ділянки, обмеженої поверховості та можуть містити в собі достатню внутрішньодомову інфраструктуру.

Територіальне розміщення житла довготривалого перебування в структурі міста має свої особливості, які обумовлені соціальним контекстом, потребами споживачів на яких орієнтоване таке житло та містобудівними вимогами. Місце положення диктуватиме типологічну, загальну структуру будинку, розмір та поверховість будинку, а також прибудинкову інфраструктуру.

#### Література

1. <http://www.ukrstat.gov.ua/>
2. <http://www.kiev.ukrstat.gov.ua/p.php3?c=527&lang=1>
3. Онофрійчук А. В. Актуальність проблематики житла довготривалого перебування. Визначення та гіпотеза// н.-т. сб-к «Сучасні проблеми архітектури та містобудування». Вип № 35, К.: КНУБА. – 2014, с. 174-178.
4. Авдотьин Л.Н., Лежава И.Г., Смоляр И.М. Градостроительное проектирование. – М.: Стройиздат, 1989. – 432 с.
5. Иодо И.А. Основы градостроительства. – Минск: Вышэйш. шк., 1983. – 199 с.
6. <http://nmhc.org/Content.aspx?id=4708>
7. Формирование систем общественных центров в больших и крупных городах: Обзор. – М.1991. – 64 с. – Архит. Районная планировка градостроит. Вып.4
8. Джекобс Д. Смерть и жизнь больших американских городов / Пер. с англ. М.: Новое издательство, 2011. — 460 с.

Аннотация: в статье говорится о потребности Киева в жилье длительного пребывания, а также необходимость определения его местоположения. Рассмотрена целесообразность размещения жилья длительного пребывания в структуре жилых районов, административного центра города и интегрированной застройки.

Abstract: This article deals with the needs of Kyiv in long-term stay housing, and the need to determine its location. We consider the expediency of placing long-termstay housing in the structure of residential areas, administrative center and integrated development.