

8. <http://vovchynets.if.ua/info.html>;

9. <http://www.mvk.if.ua/usr/>;

10. <http://buklib.net/books/35799/>;

Аннотация: в данной статье рассматривается исследования односемейных жилой застройки на примере Ивано-Франковска, а именно: определяются особенности ее организации на основе ландшафтных характеристик, организация индивидуальных жилых кварталов, размещение отдельных домов на участках и функциональное зонирование территории, функциональность и эстетичность композиции проектного решения зданий.

Ключевые слова: архитектура, ландшафт, односемейная застройка.

Annotation: This paper deals with the study of single-family residential development on the example of the Ivano-Frankivsk, namely the peculiarities of its organization based on landscape characteristics, organization of individual neighborhoods, placement of certain buildings in areas and functional zoning, functionality and aesthetics of the composition of the project design houses.

УДК 771.4

*д.т.н., професор Ключниченко Є.Є.,*

*кафедра міського господарства*

*Київського національного університету будівництва і архітектури*

## **СОЦІАЛЬНА СПРЯМОВАНІСТЬ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ**

Розглядаються основні проблеми формування житлової забудови з вирішенням соціальних проблем життєдіяльності населення. Особлива увага приділяється будівництву соціального житла в нашій країні з врахуванням міжнародного досвіду.

Ключові слова: соціальне житло, житлове середовище, гуманізація житлової забудови, функціональна організація міста.

Невід'ємною складовою соціально-економічного розвитку міста є житлова забудова, в якій мешканці проводять значну частину свого життя. Тому житлову забудову необхідно розглядати як одну з найважливіших підсистем міста, як важливий елемент його функціонування, а житлове середовище – як елемент архітектурно-просторової організації міста. Однобокий підхід до житлової забудови міст як за поверховістю, так і за архітектурно-розпланувальними вирішеннями, що діяв в нашій країні протягом багатьох десятиліть, призвів до втрати людського масштабу та одноманітності забудови. В останні роки все гостріше постає необхідність будувати не лише квадратні

метри житлових будинків, а створювати комфортне мешкання, гуманізацію житлового середовища.

Особливу актуальність набуває проблема забезпечення житлом соціально незахищених верств населення з низьким рівнем доходів, що складають значну частину населення України. Соціальний житловий фонд існує в усіх розвинених країнах світу. Квартири в такому фонді, зазвичай, невеликі за розмірами, надаються сім'ям в оренду на пільгових умовах або безоплатно. Будується соціальне житло здебільшого в передмістях великих міст.

Соціальні вимоги до забудови визначаються місцевою владою і замовником-забудовником: житло повинно бути соціальним (дешевим), а комплекс повинен включати в себе цілу низку підприємств соціальної інфраструктури і культурно-побутового обслуговування.

Велике значення має обмін міжнародним досвідом на базі діючого і перспективного розпланування і будівництва.

В США існує міністерство житлового будівництва і міського розвитку. Це відомство створено для збільшення кількості власників будинків, підтримки розвитку місцевих громад, збільшення площі доступного житла. Володіння будинком, безумовно, сприяє поліпшенню здоров'я, безпеки і стабільності сімей, громад і нації в цілому. Відомство надає дуже широкі програми допомоги у наданні доступного житла для малозабезпечених та людей похилого віку. В США понад 70 % населення володіє власним житлом.

Надмірна увага в Америці приділяється облаштуванню приватного простору – великий власний будинок, власний сад, власний басейн, власний парк автомобілів. На протязі життя американці міняють місце проживання в середньому вісім разів. Тут не прийнято зоставатися в батьківському будинку. Вибираючи університет або коледж молодь частіше всього відправляється в інше місто. Сім'я змінює своє помешкання в пошуку кращої оплачуваної роботи, а коли досягають похилого віку люди прагнуть облаштуватися у Флориді або в іншому теплому куточку своєї країни. І кожного разу, переїжджаючи з одного міста в інше, із штату в штат можна без зайвого клопоту орендувати квартиру або купити дім, продати те, чим володів, комфортно обладнатися на новому місці. Можете уявити собі, що б було з Вами, якщо в кожному випадку доводилося становитися в багаторічну чергу на одержання житла і усвідомлювати, що іншої квартири в цьому житті тобі вже не дочекаєшся. Важливою складовою забезпечення соціальним житлом малозабезпечених громадян США є федеральні і штатні субсидії, які покривають до однієї третини орендної плати.

Уряд Франції завжди вважав будівництво і архітектуру державною соціальною справою, приділяв багато уваги підтримці будівельної галузі.

Житлове будівництво у другій половині ХХ століття має свою історію. З середини 50-х років проблемі відновлення зруйнованих другою світовою війною міст віддається перевага проблемі нового будівництва. Починається масове будівництво соціального житла для мільйонів людей, які потребують поліпшення житлових умов.

Сорок років тому будівництво соціального житла у Франції було дуже схоже на незліченні типові житлові квартали радянських міст. Створювалися вони, як вважає відомий французький архітектор Ле Корбюзьє за принципом – старі квартали невисоких будинків, обжиті і зелені, зносилися, а в існуючу вуличну мережу утискували агресивні багатоповерхові «коробки». Згодом багатоповерхові коробки зазнали критики. Їх признали малоприсадибними для повноцінного мешкання. Навіть, якщо таке житло надається в якості соціального, квартири в таких будинках заселяються дуже небажано. Все в більшій мірі вони становляться притулком для мігрантів з країн третього світу. Впроваджуються нові містобудівні норми, що обмежують висоту житлових будинків сьома поверхами, а також накладено заборону на рядкову забудову. Архітектори повинні формувати перехрестя єдинооб'ємними вугловими будинками, що утворюють периметр кварталу на обидві вулиці, не зоставляти пустих кутів, як було раніше, коли коробки багатоквартирних будинків ставили примітивними рядами.

Сучасні парижські будівельні норми турбуючись про потреби мешканців, диктують усякі види доступності, що вимірюється часом і відстанню до закладів соціальної, інженерної і транспортної інфраструктур, вимагають не віддавати перші поверхи під житло, а розташовувати там магазини і заклади обслуговування.

В Україні на всіх етапах розвитку і забудови міст відбувалися творчі пошуки соціалізації житлового середовища. Це і будинки-комуни в 20-х роках, і соцмістечки в 30-х роках, і будинки нового побуту в 60-х роках. Це і «житловий комплекс» у сучасному будівництві, МЖК (молодіжний житловий комплекс) з суттєвими відмінностями від специфічних будинків для малосімейних 70-х років, а саме – МЖК має в своєму складі всі типи квартир і розвинену систему приміщень соціального призначення.

Якість житлового середовища визначається нормуванням основних містобудівних параметрів: житлової забезпеченості, розпланувальних вирішень і структури забудови за поверховістю і типами квартир, містобудівного формування житлових будинків, щільності житлової забудови, потреб у територіях, а також забезпечення населення закладами та підприємствами культурно-побутового обслуговування. Довгий час номенклатура житла у

типовому проектуванні була орієнтована на середню сім'ю, яка відрізнялася від іншої тільки її чисельністю.

Сімейна структура населення за чисельністю членів сім'ї і демографією визначає соціальну потребу в необхідних квартирах з різною кількістю кімнат, розмірами спальних кімнат тощо. Враховуючи характер заселення сімей в місті, а також структуру житлового фонду за типами квартир і їх загальну кількість в зіставленні з соціальними потребами, статевовіковим складом мешканців можливо визначити обсяги і структуру нового будівництва за типами будинків і комфортністю квартир.

Протягом останніх десятиліть запроваджується ряд заходів щодо підвищення житлових стандартів, здійснюється зміна пріоритетів в житловій політиці. Якщо раніше основним напрямком було прагнення ліквідувати дефіцит житла, а потім гарантувати основні якісні критерії, то згодом на перший план висувається задоволення всебічних запитів споживача з врахуванням його соціальних вимог і побажань, особливостей способу життя.

Починаючи з 90-х років минулого століття почала проявлятися тенденція, яку можна визначити формулою «від загальних критеріїв якості – до критеріїв смакових». Ця тенденція тісно пов'язана з переходом лідерства в житловому будівництві від державного сектору до приватного, від розподільчої системи надання житлової площі до ринку житла. Основи ринку житла базуються на таких принципах – створення всім бажаючим умов для придбання або будівництва житла і впровадження соціальної норми для економічно неспроможних верств населення з наданням безкоштовного житла з достатнім рівнем якості його будівництва і умов експлуатації.

Поставлені завдання не тільки кількісного, але й якісного розвитку житла вимагають перегляду існуючих принципів проектування житлових будинків і забудови житлових новоутворень. Вони повинні задовольняти санітарно-гігієнічні, естетичні, архітектурно-ландшафтні, соціально-побутові і інші вимоги сучасного містобудування. В цих умовах можуть ширше задовольнятися індивідуальні запити замовників, діапазон яких досить різносторонній – від вимог задоволення загальних критеріїв якості і створення підвищеного комфорту до вимог формування і реалізації нового способу життя. Більше того, споживачі висувають вже нові вимоги до якості не тільки житла, але й навколишнього житлового простору.

За останні роки в нашій країні прийнято ряд законодавчих актів з формування житлової політики. У вирішенні житлової проблеми переважала орієнтація на забезпечення сімей окремими квартирами. У повоєнні роки минулого століття найбільш масштабною була програма 60-х років, в якій ставилося завдання забезпечення кожної сім'ї, включаючи молодожонів,

окремою квартирою. Житлова проблема вирішувалася шляхом нарощування житлового фонду зі стрімким підвищенням середнього показника житлової площі в квадратних метрах на одного мешканця.

У цей період розпочався перехід від покімнатного до квартирного, посімейного принципу розселення. Але реалізація програми мала ряд суттєвих недоліків. Головним з них є будівництво дешевих житлових будинків з малометражними квартирами досить низької якості як в архітектурно-розпланувальному, так і в функціонально-конструктивному відношенні з мінімальною кількістю підсобних приміщень, суміщеними санвузлами, мінімальними за розмірами кухнями, низькими стелями тощо.

Окремою проблемою є розповсюджене в нашій країні розселення працівників, особливо молодих самотніх, в гуртожитках. Це є дешевою і звичайно тимчасовою формою забезпечення житлом. Але довгий строк мешкання у гуртожитках приводить до небажаних соціальних і демографічних наслідків. Особливі труднощі виникають в розселенні складних за структурою сімей (наявність батьків одного подружжя, різностатеві діти, особливо шкільного віку і старше). У більшості випадків в таких сім'ях спальні місця влаштовуються в загальній кімнаті, що створює певні незручності.

Реформа в житловому будівництві пов'язана зі змінами соціального складу населення, новим відношенням до власності, новими принципами містобудування, новими пропорціями в ціноутворенні. Нові відносини в землекористуванні стимулюють інвестиційну активність населення. Зростаюча різниця в прибутках різних верств населення позначиться не тільки на кількісному і якісному складі квартир, а й на формуванні нових житлових утворень з різним рівнем комфорту і соціально-економічної якості, згодом це приведе до соціальної диференціації, не тільки будинків і квартир, а й рівня престижності і комфорту забудови згідно з матеріальними можливостями різних верств населення.

В даний час, коли інвестором житлового будівництва стає населення і житло надходить у приватну власність, вимоги до його комфортності значною мірою визначаються його користувачами. На перший план виходять споживчі якості, соціальні та функціональні зручності, комфортність мешкання, а також вартість житла, які обумовлюють необхідність поліпшення архітектурно-розпланувальної організації міського середовища.

Не можна погодитися з думкою деяких фахівців, що основа – житла це окремий житловий будинок, або квартира в багатоповерховому будинку. Сучасні принципи містобудування істотно змінили уявлення про окремий будинок чи квартиру як осередок житлового середовища. Якість сучасного міського житла знаходиться в прямій залежності від зручного і швидкого

зв'язку з місцями праці і відпочинку, з численними елементами міського господарства, об'єктами культурно-побутового обслуговування населення, благоустрою і озеленення прилеглої території. Тільки в сукупності ці фактори здатні забезпечити сучасну соціальну організацію міської життєдіяльності і в кінцевому рахунку створити повноцінне житлове середовище.

Істотно значення набуває престижність району міста, в якому знаходиться будинок, його транспортні зв'язки з центром міста, місцями трудової діяльності, екологічний стан навколишнього середовища, рівень розвитку культурно-побутового обслуговування, поверховість забудови, матеріал стін будинку (цеглиний, панельний), оснащеність його інженерним обладнанням і благоустрій, поверх, на якому розташована квартира, орієнтація вікон (на північ чи південь, у двір чи на вулицю, шумну магістраль, в парк тощо). Значніше за все на попит на житло впливає: розташування відносно центру міста, магістралей, зупинок транспорту, відстань до магазинів, шкіл, парків, сусідство будинків. Кому, наприклад, хочеться мешкати серед мігрантів, або в кримінально неблагонадійному районі. Як тільки житло виявляється поза пішохідною доступністю від метро попит на нього падає, а ціна знижується на 10-15 %. Істотні також фактори розвитку інженерної і соціально-культурної інфраструктури, комфортабельності і екологічності, захищеності від природних і техно-природних ризиків.

В НДПІ містобудування виконувалися дослідження в галузі соціальних вимог де формування житлового середовища. Їх головним завданням є врахування з максимальною повнотою тих соціальних цілей і вимог, які пред'являються і будуть в подальшому пред'являтися населенням до розпланування і забудови міст, організації культурно-побутового обслуговування, стану навколишнього середовища. Багатофакторна оцінка враховує суму створюваних соціальних умов, які залежать від функціональної зручності районів міста, якості житлової забудови і її історико-культурної цінності, економічних умов, ландшафту та ін..

Проведено анкетування показало, що врахування побажань населення при організації системи громадського обслуговування дозволяє скоригувати нормативні показники, наблизити їх до потреб населення і сприятиме гуманізації середовища життєдіяльності.

Отже проблема удосконалення міського середовища повинна визначатися і вирішуватися не тільки в розпланувальному, технічному, технологічному аспектах, а й, перш за все в соціальному формуванні житлової забудови на новому, більш високому якісному рівні, вимагає зміни принципів проектування забудови житлових районів, формування нових моделей мешкання в сучасному суспільстві.

Корінні зміни, що відбуваються у розвитку міст, обумовили нові вимоги до архітектурно-розпланувальних, соціальних і технічних характеристик житлового будівництва і існуючої забудови. Розпланувальна організація території передбачає раціональне розміщення різних функціональних елементів і оптимальний режим їх взаємодії. Функціональна організація міста передбачає диференціацію і взаємозв'язок його елементів, в яких забезпечується мешкання, трудова діяльність, відпочинок та інші види міської життєдіяльності населення.

Слід мати на увазі, якщо зараз забезпечуються, головним чином, фізіологічні функції людини, то в подальшому, по мірі зростання вимог населення, житло в цілому і квартира зокрема повинні формуватися з врахуванням широкого спектру соціальних, інтелектуальних і естетичних потреб населення, різнобічності способу його життя і конкретних соціальних вимог до житла. Вихідні матеріали з цих питань можуть бути одержані шляхом конкретних соціологічних обстежень, проведених з допомогою спеціально розробленої анкети, методом інтерв'ю серед сімей, та іншими способами.

Література:

1. Ключниченко Є.Є. Соціально-економічні основи планування та забудови міст. - К.: Укрархбудінформ, 1999. – 348 с.
2. Ключниченко Є.Є. Формування житлового середовища: навчальний посібник. - К.: КНУБА, 2006 – 164 с.
3. Ключниченко Є.Є., Лісниченко С.В., Рейцен Є.О., Денисенко Н.О. Житлово-комунальне господарство міст: навчальний посібник. - К.: КНУБА, 2010 – 248 с.
4. Бачинская Л.Г. Влияние социально-демографической структуры населения та оценки условий проживания на прогноз направлений формирования жилищного фонда // Л.Г. Бачинская, О.В. Бодецька. Збірник наукових праць: Сучасні проблеми архітектури і містобудування. – Вип. 21. - К.: КНУБА, 2009 – С. 310-328.
5. Бачинская Л.Г. Архитектура жилья Украины середины XX- начала XXI столетия (историко-аналитический нарис): навчальний посібник/ Л.Г. Бачинская. - К.: КНУБА, 2016 – 292 с.: іл.
6. Репин Ю.Г. Архитектура жилища. / Ю.Г. Репин - К.: КП «НИИСЭП-ИПЦ «Тираж». 2003 – 282 с.
7. Новиков Феликс. Социальные долги архитектуры. Новый мир, 2009, № 4. С. 128-140.

Аннотация: рассматриваются основные проблемы формирования жилой застройки с решением социальных проблем жизнедеятельности населения. Особое внимание уделяется строительству социального жилища в нашей стране с учетом международного опыта.

Annotation: the article discusses the main problems of residential area formation with the solution of social problems of the population. Particular attention is paid to the construction of social housing in Ukraine, taking into account the international experience.