

УДК 711.728.31

Якубовський В.Б., Паракуда І.,  
Національний університет «Львівська політехніка»

## ОСОБЛИВОСТІ ПРОЕКТУВАННЯ ЖИТЛА ДЛЯ МОЛОДІ: СВІТОВИЙ ДОСВІД

*Представлено концепцію проектування житла для молоді та молодих сімей, проведено аналіз досвіду проектування та будівництва подібних споруд у світі, обґрунтовано необхідність їх спорудження, розглянуто різновиди житла для молоді та виявлено специфіку планувальних схем.*

**Ключові слова:** соціальне житло, доступне житло, орендне житло, молоді сім'ї, планувальні схеми, площі квартир.

**Постановка проблеми.** Динаміка життя, розвиток інформаційних технологій та переосмислення поглядів на організацію житлового простору приводять до активних змін потреб і уподобань молоді та молодих сімей в організації свого проживання. Молоде покоління постійно зіштовхується з проблемою пошуку житла – оренди чи купівлі власного помешкання. Ступінь забезпеченості молоді житлом в Україні на сьогодні є дуже низьким: тільки 33% молодих родин живуть в окремих квартирах (для всіх родин цей показник становить 56,3%), 11% проживають у комунальних квартирах, 14% винаймають квартири, 10% живуть у гуртожитках, 1% – у непристосованих приміщеннях. Близько 31% молодих родин взагалі не забезпечені житлом. Із 2,5 млн. молодих родин в Україні близько 800 тис. мають потребу в поліпшенні житлових умов. Водночас саме в цих родинах народжується до 80% дітей [1]. Вирішення цієї проблеми залежить не лише від соціальної політики уряду, а, значною мірою, від проектувальників, які повинні забезпечити забудовників проектами комфортних недорогих осель з відповідною інфраструктурою з урахуванням саме потреб молоді. Такі будинки повинні бути естетично привабливими, безпечними та зручними. На даний час у вітчизняній нормативній документації чітко не сформульоване поняття сучасного житла для молоді та молодих сімей, і тому практично відсутні відповідні проекти житлових будинків.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Функціонально-типологічні та соціально-психологічні проблеми житла досліджували І.Гнесь, В.Дурманов, К.Кияненко, В.Король, Г.Гнат. Нормуванню житла присвячені роботи В.Куцевича, М.Омельяненка, типологічним аспектам – роботи О.Бачинської, Ю.Зозулі, Є.Євсєєвої, В.Короля, А.Яблонської; питанням оцінки якісних і економічних характеристик житла – роботи Л.Василенка, Г.Лаврика, А.Росковшенка, В.Товбича, Ю.Хараборської. Проте питання створення

спеціальних типів житла для молоді та молодих сімей не знайшли достатнього висвітлення в наукових дослідженнях і практичних розробках.

**Мета роботи:** сформулювати актуальні проблеми створення житла для молоді та молодих сімей, визначити особливості та специфіку планувальних рішень молодіжного житла та виявити найбільш перспективні шляхи вирішення цієї проблеми у світовому архітектурному досвіді.

**Виклад основного матеріалу.** Аналіз сучасної практики проектування та будівництва дає можливість виділити два основних типи житла для молоді та молодих сімей:

1. Житлові будинки середньої поверховості для надання житла молоді в оренду без права викупу.

2. Блоковані або окремо розташовані дешеві житлові будинки, які середньостатистична молода сім'я може придбати.

**Житло для молоді першого типу,** в будинках середньої поверховості не підлягає викупу, приватизації, даруванню, продажу. Помешкання надаються громадянам в оренду на період досягнення ними 35 років. Це житло є тимчасовим, після досягнення вказаного віку договір оренди припиняється, і оселя переходить до інших наймачів. Планувальна структура будинків є різноманітною – галерейного, секційного та коридорного типів. Квартири зазвичай одно та двокімнатні, рідше трьохкімнатні. Помешкання можуть чітко розплануватись на окремі кімнати, або проектуватись за принципом відкритого плану, де незмінними є кухня та санітарний вузол, увесь інший простір можна змінювати за допомогою трансформованих стін та меблів. Будинки для молоді мають розвинену інфраструктуру для полегшення буднів молодих сімей та цікавого проведення вільного часу. На перших поверхах та в окремих спорудах поблизу житлового блоку улаштовуються дитячі садочки, ігрові кімнати, спортзали, кімнати для спілкування.

Створення комунікативного простору для квартир на 2-4 особи є основною ідеєю житлового будинку, запроектованого фірмою Ньюкасл-архітект (Ф.Х.Мілан, Дж.Дербімір, Д.Кендалл) [5]. В цьому просторі розташовуються ясла для дітей, навчальні зали, офіси, які безпосередньо можуть використовувати мешканці цього будинку. Будинок утворює власне подвір'я, з якого забезпечується доступ до квартир і створює простір для спілкування між молодими людьми.

Основним завданням, яке вирішували архітектори при проектуванні житла для молодих людей в історичному центрі міста Леріда в Іспанії, було врахування існуючого міського середовища, досягнення гармонії, зручності при невеликих внутрішніх просторах. Будинок, що збудований за проектом Ramròls Arquitecte, складається з 19 квартир (рис.1) та формується двома блоками зі

зручними комунікаціями між ними (сходи, галереї). Організація простору сприяє спілкуванню мешканців. В кожному помешканні стандартно розплановані кухні, санітарні вузли, а весь інший простір розділено мобільними стінами та меблями, залежно від потреб користувача, типу сім'ї чи інших факторів [6].

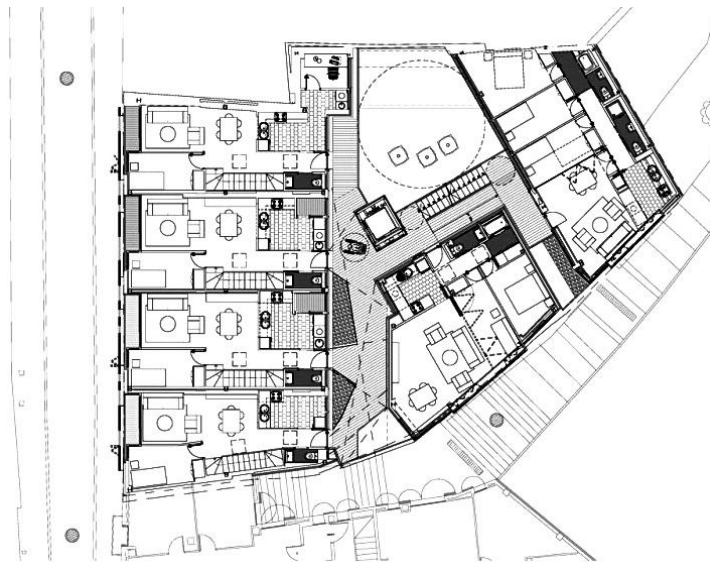


Рис. 1. Поверховий план комплексу молодіжного житла в Леріді, Іспанія

У місті Шеньчжень в Китаї, для якого був створений проект житлового будинку для молоді архітектурним бюро Hassell, працює надзвичайно велика кількість молодих людей, зокрема одиноких жінок. Архітектори намагались створити простір для «взаємного життя», в якому молоді люди спілкуються, діляться досвідом, відпочивають. Саме тому в житловому комплексі, окрім квартир для мешканців, створено місця для роздрібної торгівлі, театр, художні студії, дитячі майданчики, фітнес центри, оранжереї. Дизайн середовища ламає соціальні бар'єри, допомагає створити затишне і комфортне життя. Планування квартир у вигляді регулярної структурної сітки дозволило звести витрати і терміни будівництва до мінімуму. Площа квартир може змінюватись – однісіні апартаменти можуть об'єднуватись у більшу квартиру, щоб розмістити зростаюче сімейство, стіни є мобільними, а меблі здатні трансформуватись. Квартири запроектовані так, щоб врахувати потреби молодої людини на певному етапі свого життя [7].

Основна мета будівництва комплексу молодіжного житла в Парла в Іспанії – створити комфортне якісне житло для молоді, виходячи з обмежених ресурсів фінансування. Житловий комплекс, запроектований архітекторами Р.Кленміг, П.Омагогескоа, складається зі 120 квартир та відповідає усім стандартам, потребам мешканців і надає достатньо комфортні, хоч і невеликі квартири (рис.2). У плані комплекс складається з двох окремо розташованих будинків,

між якими запроєктовано затишне подвір'я. Квартури першого поверху мають окремий власний вхід з вулиці і розбиті на сектори по дві квартири. Наступні чотири поверхи ідентичні між собою і діляться на сектори по чотири квартири, які об'єднані вертикальною комунікацією. Усі квартири є трикімнатними [8].

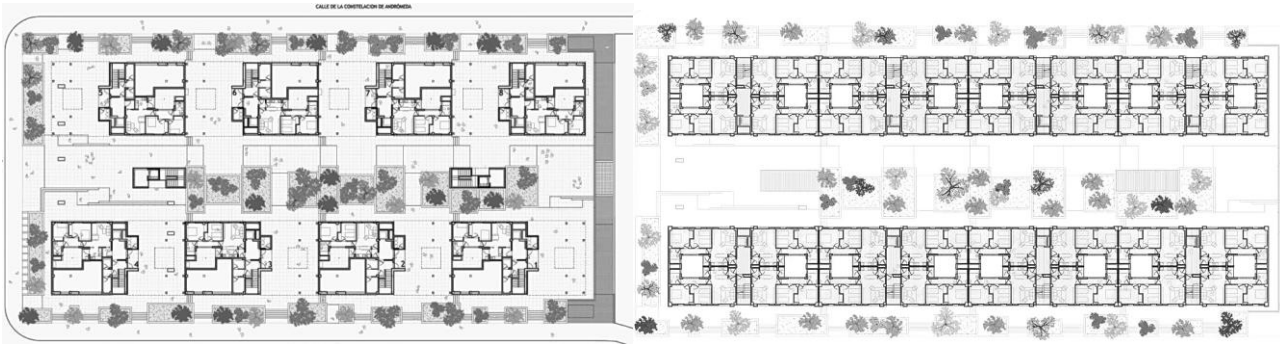


Рис.2. План першого та типового поверху комплексу молодіжного житла в місті Парла, Іспанія

**Житло другого типу, блоковані або окремо розташовані дешеві житлові будинки** (одно або двоповерхові), які споруджуються для людей з низьким рівнем доходу в тому числі і молоді, виконані з доступних і дешевих матеріалів. Зазвичай в одному комплексі усі квартири ідентичні, складаються з кухні, санітарного вузла та однієї, двох або трьох кімнат.

Блоковане житло є порівняне дешевим типом однородинного житла. Комплекс запроєктований Archteam as Architects в місті Руднік, Чехія складається з 18 блокованих будинків, розташованих у 3 лінії по 6 споруд. Будівництво фінансувалось за рахунок субсидій від держави та за кошти майбутніх мешканців. Житло доступне для сімей з низьким рівнем доходу, його вартість приблизно дорівнює ціні середнього класу автомобіля. Внутрішні розміри одного блоку 3,6х12 м. Будинки двоповерхові, на першому поверсі розташована загальна кімната з вбудованою кухнею та дерев'яними сходами, що ведуть на другий поверх, де знаходяться 2 спальні та санітарний вузол. Планування першого поверху розроблено у декількох варіантах, даючи можливість індивідуального вибору [9].

Структура будинку формується збірними конструкціями, виготовленими за допомогою новітніх технологій в заводських умовах. Будівництво такого комплексу є доволі швидким – 6-9 місяців. Стіни забезпечують тепло і звукоізоляцію, фасади виконані з панелей з цементу, дерев'яної стружки та дерев'яних елементів. Вікна дерев'яні, двері зроблені з фанери. Дахи покриті зеленим газоном.

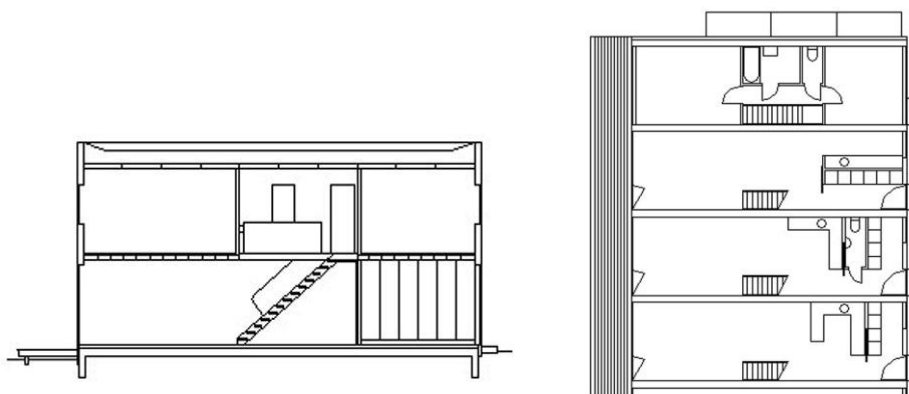


Рис.3. Розріз та варіанти планування першого поверху комплексу дешевого житла для молоді у м. Руднік. Чехія

Головна ідея будівництва комплексу «Будинок родини» у місті Нууке в Гренландії, розробленого архітектурною фірмою Fantastic Norway, – створити молодим мамам та їх сім'ям комфортні умови для самостійного життя. Для кожної родини передбачено свій будиночок. Разом з тим є достатньо простору для спілкування та відпочинку. Будівля має привабливий вигляд, зручна та безпечна (рис.4).

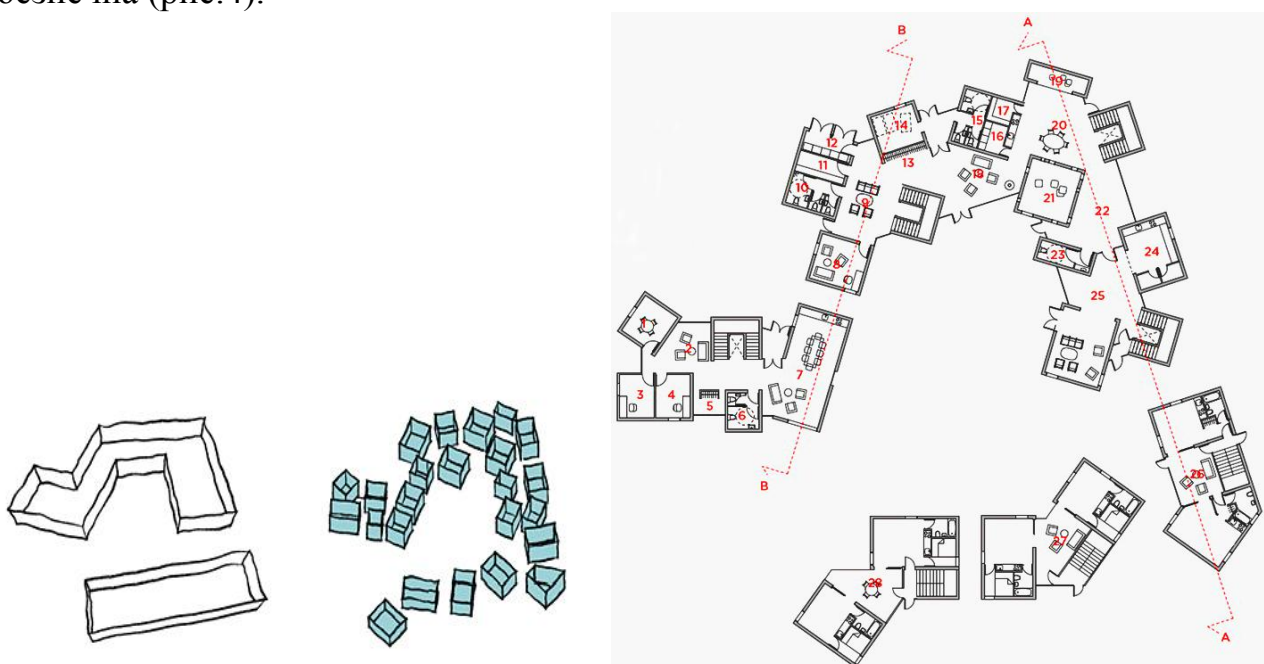


Рис.4. Схема об'ємно – планувального вирішення комплексу у місті Нууке, Гренландія

Комплекс формується з декількох споруд, які, в свою чергу, складаються з 4-х будинків, об'єднаних одним простором, в якому знаходяться загальні кімнати, ігрові, дитячі майданчики. Будівлі виконані з екологічних матеріалів, мають самостійну систему опалення, використовують пасивну енергію будинку, сонячні колектори для нагріву води. Система управління регулює і контролює споживання енергії [10].

Розгляд світової практики проектування і будівництва житла для молоді дає можливість виділити наступні положення:

1. Будинки для молоді можуть розташовуватись як в центральній частині, так і на периферії міста. Більш привабливим є розташування таких комплексів на околицях міста, де є достатньо велика площа для створення розважальної, навчальної, спортивної інфраструктури.

2. Найбільш доцільно будувати споруди галерейного типу, що мають наступні переваги [2]:

- порівняно дешеве будівництво на відміну від інших типів житла;
- візуально простір в таких будинках є більш відкритим, долається відчуття замкнутого середовища;
- планувальна структура створює кращі умови для спілкування;
- квартири у будинках галерейного типу мають достатньо високі санітарно-гігієнічні якості, двосторонню орієнтацію, добру інсоляцію та наскрізне провітрювання.

3. Планування квартир може бути різноманітним з чітким розплануванням окремих приміщень або з відкритими просторами, зонування в яких створюється за допомогою трансформованих перегородок. Квартири одно та двокімнатні, рідше – трикімнатні, їх площі відповідають вимогам ДБН: однокімнатної квартири – не менше 30 м<sup>2</sup>, двокімнатної – не менше 48 м<sup>2</sup>, трикімнатної – не менше 60 м<sup>2</sup> [3].

**Висновки.** Наведені приклади світового проектування та будівництва засвідчують різноманітність схем подібних житлових комплексів. Будинки та комплекси для молоді на сьогодні є важливим та перспективним типом будівництва. Вивчення та дослідження особливостей архітектурно-планувальних схем та організації інфраструктури цих споруд становить актуальну архітектурну задачу у пошуку шляхів вирішення проблеми забезпечення молоді житлом.

### Література:

1. Звіт Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву про виконання Державної програми забезпечення молоді житлом на 2002-2012 роки та про результати роботи у 2006 році [Електронний ресурс] / Режим доступу: [www.fhb.kiev.ua](http://www.fhb.kiev.ua)
2. Король В.П. Архітектурне проектування житла. Навчальний посібник - К.: Фенікс, 2006. – с.208
3. ДБН В.2.2-15-2005. Житлові будинки. Основні положення.
4. Гнесь І.П., Гнат Г. Квартири соціального і доступного житла в оцінках та перевагах реальних і потенціальних споживачів. Проблеми теорії та

- історії архітектури України. Збірник наукових праць АХІ ОДАБА. Випуск 12. 2012. – с.101-110.
5. New housing concepts. Work conceptions: Carles Broto, Publisher: Arian Mostaedi ISBN:84-89861-99-4
  6. Archdaily [Електронний ресурс] / Режим доступу: <http://www.archdaily.com/133269/19-subsidized-dwellings-for-young-people-at-the-old-town-center-in-lleida-rampols-arquitecte>
  7. Shenzhen Affordable Housing Design competition- Hassell [Електронний ресурс] / Режим доступу: <http://www.hassellstudio.com/en/cms-projects/%20shenzhen-affordable-housing-design-competition//>
  8. Archdaily [Електронний ресурс] / Режим доступу: <http://www.archdaily.com/208192/120-social-housing-in-parla-arquitectnica/>
  9. Archello [Електронний ресурс] / Режим доступу: <http://www.archello.com/en/project/housing-young-families>
  10. Dezeen [Електронний ресурс] / Режим доступу: <http://www.dezeen.com/2010/12/02/house-of-families-by-fantastic-norway/>

#### Аннотация

Представлена концепция проектирования жилья для молодежи и молодых семей, проведен анализ опыта проектирования и строительства подобных сооружений в мире, обоснована необходимость их строительства, рассмотрены разновидности жилья для молодежи и выявлена специфика планировочных схем.

**Ключевые слова:** социальное жилье, доступное жилье, арендное жилище, молодые семьи, планировочные схемы, площади квартир.

#### Abstract

Conception of habitation for youth and young family's projection is considered. The experience of projection and building of similar buildings in the world is analyzed. Boundlessness of building such habitations is motivated. Specificity of plan schemes and kinds of habitation for youth is determined.

**Key words:** social accessible habitation, lease habitation for youth and young families, plan schemes, area of flats.