

DOI: 10.32347/2786-7269.2024.7.191-207

УДК 69.059.7:725.4

доцент Яновицький Є.Л.,
ianovytskyi.iel@knuba.edu.ua, ORCID: 0000-0001-6623-6102,
Київський Національний університет будівництва і архітектури

ОРЕНДНЕ ЖИТЛО В СКЛАДІ БАГАТОФУНКЦІОНАЛЬНИХ КОМПЛЕКСІВ. ПРОПОЗИЦІЇ НОРМУВАННЯ

Розглядаються пропозиції щодо змін нормативної документації в Україні, для впровадження нової типологічної одиниці – орендного житла. З точки зору історичної еволюції житлового будівництва, - поповнення типологічного ряду житлових будинків типом «оррендного житла», - повернення поняття «доходного будинку», який знайшов розповсюдження в Європі з кінця XIX – поч. XX ст.

Актуальна проблема на даний час – дефіцит в житловому забезпеченні. В тому числі і для молодих сімей. Війна зруйнувала житло в багатьох містах та селищах України. В результаті чого виникла велика за кількістю категорія людей - тимчасово переміщені особи. Людям, які нажаль кожен день втрачають своє житло в результаті ракетних та артилерійських обстрілів вкрай необхідно швидко відновити або збудувати нові будинки та квартири в максимально безпечних місцях.

Забезпеченість житлом лежить в основі природи людини, як цивілізованої особистості. Так по моделі «піраміди Маслоу» - діаграми, що ієрархічно представляє людські потреби, - в основі цих потреб лежать фізіологічні потреби, та друге місце займає безпека здоров'я, майна та майбутнього людини. Наступні соціальні та психологічні фактори засновуються саме на стабільності в сфері безпеки та фізіології. Отже, крім іншого, саме якісне та безпечне житло надасть людині психологічну впевненість та зможе вплинути на різні соціальні фактори на національному рівні, в тому числі і на демографічну ситуацію, яка зазнала дуже значного негативного впливу під час війни.

Забезпечення чіткими нормативними обмеженнями та визначеннями дозволить озброїти проєктувальників чіткими інструментами для втілення в життя нової типологічної одиниці «оррендного житла». Впровадження принципу параметричного нормування дозволить знайти інноваційні проєктні рішення.

Діючі будівельні норми України не визначають «Орендне житло», як окрему типологічну одиницю. Так само і в новому Національному класифікаторі будівель і споруд НК 018:2023 [23] не з'явився тип «орендне

житло», хоча наразі Закон України «Про орендне житло» прийнятий в першому читанні. Функціональна класифікація житла для тимчасового проживання відносить такі приміщення, як житлові апартаменти, апарт-готелі, готельні апартаменти та інші, - до будинків громадського призначення.

До житлових будинків, відноситься наразі тільки такий вид індивідуального розміщення, як гуртожитки.

Отже, внесення до нормативної документації в Україні такого виду будівель, як орендні житлові будинки, є нагальною та соціально значущою задачею.

Ключові слова: нормування; орендне житло; апартаменти; приміщення для тимчасового розміщення; інсоляція; шляхи евакуації; готель; багатофункціональний житловий комплекс, протипожежна безпека.

Постановка проблеми. На даний час забезпеченість житлом, - це актуальна та соціально-значуща проблема. Війна, - це зруйноване житло та необхідність віднайти житло тимчасово переміщеним особам та людям, які на жаль кожен день втрачають своє житло в результаті ракетних та артилерійських обстрілів.

Введення ринку орендного житла, - можливість вирішити цю проблему в забезпеченості житлом. Чіткі нормативні обмеження та визначення, - інструмент для втілення в життя нової типологічної одиниці «орендного житла». Пропозиції щодо визначення конкретних архітектурно-планувальних рішень інтегрування орендного житла до складу багатофункціональних житлових комплексів необхідно надати спираючись на існуючу нормативну базу, щодо житлових та громадських будинків. Дані рішення повинні забезпечувати принципи протипожежної та санітарно-епідеміологічної безпеки.

Аналіз досліджень і публікацій. Тема нормування нових типів житла та доповнення типологічного ряду типом орендного житла вивчається в науковій вітчизняній та світовій літературі.

Пропозиції щодо введення таких нормативних обмежень для проектування орендного житла, як інсоляція, освітленість приміщень та максимальна щільність забудови для орендних будинків описана в статті Яновицького Є. Л. «Оновлення нормативної документації для проектування орендного житла». [4].

Дослідження Короля В.П. «Архітектурне проектування житла» [6] розкриває питання архітектурно-планувальної структури житла та її класифікацію.

Також відома в наукових колах та серед практикуючих архітекторів монографія і докторська дисертація Гнеся І.П. «Формування архітектурно-типологічної структури сучасного міського житла в Україні», [1], [16].

Так в монографії Гнеся І.П. «Формування архітектурно-типологічної структури сучасного міського житла в Україні» [1] запропоновано ввести термін «Пульсуючі квартири». Гнесь І.П. зазначає: «можливість оренди квартири повинне бути введено до нормативної бази» [1].

В роботі Брідні Л.Ю. «Типологічна еволюція закладів тимчасового проживання» [8] розглядаються питання історичної еволюції закладів тимчасового проживання, становлення та розвитку їх типології. Встановлюються особливості архітектурно-планувальної організації готельних закладів різних періодів будівництва. Прослідковується вплив соціально-економічних факторів на формування закладів тимчасового проживання на різних етапах розвитку людства.

Архітектурне проектування та реконструкція готельних комплексів з апартаментами різного типу висвітлено в роботі Брідні Л.Ю. «Апартамент-готелі. Питання класифікації та термінології» [9].

Куцевич В.В. в своїй статті «Архітектурна типологія громадських будинків і споруд. Сучасні тенденції розвитку» [10] приділив увагу сучасним напрямкам формування громадських будинків і споруд, організації їх архітектурної типології та нормативного забезпечення. Так Куцевич В.В. в даній статті зазначає: «Розглянувши основні типи громадських будинків і споруд, слід відмітити, що сьогодні якийсь з цих типів зустрічається рідко у чистому вигляді. Це підтверджується формуванням *багатофункціональних будинків* на основі: - об'єднання у єдиний центр (комплекс) будинків і приміщень із загальним об'ємно-планувальним рішенням, що обумовлене соціальними, містобудівними, транспортними і функціонально-технологічними чинниками; - інтеграції функцій житла і численних видів громадського обслуговування». [10].

На основі реального проектування готельного комплексу в 2010-2012 роках описані архітектурно-планувальні рішення, які можуть бути взяті в тому числі за основу для нормування рішень інтеграції орендного житла до багатофункціональних комплексів. Ці рішення описані в статті Яновицького Є.Л., та Галак К.Т. «Особливості та досвід проектування і будівництва сучасного готельного комплексу Харків-Палас на площі свободи в м. Харків». [11]. Дана робота на сьогодні актуальна, в зв'язку з частковою руйнацією будівлі даного готелю в Харкові від ракетного влучання.

Крім цього в начальному посібнику Ткаленко В.З., Брідня Л.Ю. «Архітектурне проектування будівель і споруд тимчасового проживання» [13]

викладено основні прийоми архітектурно-планувальної організації різних за класифікацією будинків для тимчасового проживання.

Навчальний посібник під авторством Єжова С.В. та Дивака В.І. «Особливості формування багатофункціональних комплексів» [14], який вийшов в 2020 році є наразі актуальним дослідженням проблем проектування багатофункціональних житлових та громадських комплексів.

Актуальні діючі нормативні документи, щодо проектування житлових та громадських будинків, які є основою для визначення нових нормативних обмежень для проектування орендного житла:

ДБН В.2.2-15:2019 Житлові будинки. Основні положення.

Зі Зміною № 1 [12];

ДБН В.2.2-9:2018 Будинки і споруди. Громадські будинки і споруди.

Зі Зміною № 1 [17];

ДБН В.2.2 20:2008 Будинки і споруди Готелі. Зі змінами. [18];

ДБН В.2.2-40:2018 Інклюзивність будівель і споруд.

Основні положення. [19].

ДБН В.2.2-41:2019 Висотні будівлі. Основні положення. [21].

ДБН В.1.1-7:2016 Пожежна безпека об'єктів будівництва.

Загальні вимоги. [20].

Актуальність дослідження. Актуальна проблема на даний час – дефіцит житлового забезпечення населення. Крім того висока ціна нового житла часто не дозволяє людям, а тим більше молодим сім'ям, просто вирішувати житлове питання. Оренда житла в даному випадку, - це засіб вирішення основних базових людських потреб в житловому забезпеченні.

Оновлення нормативної документації, - інструмент для проектування орендних житлових будинків (в тому числі у складі багатофункціональних житлових комплексів), як нової типологічної одиниці.

Метою публікації є:

- Надання пропозицій щодо визначення конкретних архітектурно-планувальних рішень інтегрування орендного житла до складу *багатофункціональних житлових комплексів*.

- Оновлення нормативної документації в частині нової типологічної одиниці – *орендного житла*.

Методи дослідження. Для рішення задач, які ставить дане дослідження необхідно використовувати *метод експериментального проектування*. Адже для формулюванні нових ідей визначним є *використання набутої досвідченості* автора з використанням *професійної інтуїції*. Для аналізу факторів необхідно використовувати *метод експертної оцінки* – збір оцінок, пропозицій спеціалістів, та формування результату.

Виклад основного матеріалу. Визначення типологічної характеристики *Орендного житла* досі є не розв'язаною проблемою, яка ще не отримала нормативної однозначності. Так безумовно саме орендне житло за своєю суттю є приміщеннями для проживання людей. Але тимчасовий характер даного проживання, як відомо, виводить даний тип житлових приміщень з типологічних одиниць житлових будинків до громадських будинків і споруд за Національним класифікатором будівель і споруд НК 018-2023 [23].

Основним критерієм, який відрізняє квартири житлових будинків від приміщень гуртожитків та готельних апартаментів (приміщень, які надаються в оренду), є насамперед тимчасовість проживання в орендному житлі.

Згідно з цим документом, який щойно прийнятий, - *орендні будинки* досі не мають свого окремого визначення. Але за подібністю можуть бути віднесені до: п. 12. «Нежитлових будівель», та п. 1212 «Інші будівлі для короткострокового проживання». Таким чином складається невизначеність щодо застосування нормативної документації для проектування такого виду будівель та приміщень як орендне житло. Безумовно виходячи з вимог НК 018-2023 [23] проектування будівель такого типу ведеться згідно вимог ДБН В.2.2-9:2018 «Будинки і споруди. Громадські будинки і споруди. Основні положення» [17]. За існуючою нормативною документацією приміщення, які передаються в оренду для проживання тимчасового характеру відносяться до громадських будівель. Також відомо, що згідно вимог п. 5.37 ДБН В.2.2-15:2019 [12]: «У цокольному, першому, другому, третьому і вище поверхах житлових будинків допускається розміщувати вбудовані і вбудовано-прибудовані приміщення громадського призначення, за винятком об'єктів, які негативно впливають на людину (ДСанПіН 239, ДСН 3.3.6.037, ДСН 3.3.6.039, ДГН 6.6.1.- 6.5.001). Вбудовані і вбудовано-прибудовані приміщення громадського призначення, які розташовуються вище третього поверху, повинні виділятися в окремий протипожежний відсік від житлової частини будівлі, а ті, що розташовуються до третього поверху включно, повинні відокремлюватися від житлової частини протипожежними стінами (перегородками) та протипожежними перекриттями із класом вогнестійкості, який відповідає нормованому класу вогнестійкості перекриття будинку відповідного ступеня вогнестійкості згідно із ДБН В.1.1-7 [20].

Протипожежні стіни (перегородки) та перекриття, які відокремлюють вбудовані і вбудовано-прибудовані приміщення громадського призначення від житлової частини, повинні бути без віконних та дверних прорізів» [12]. При цьому п. 5.40 ДБН В.2.2-15:2019 [12] забороняє серед іншого розміщувати у житлових будинках готелі та хостели. Але часто в реальному проектуванні

виникає необхідність поєднання різних функцій в одній будівлі або комплексі. Тобто необхідність створення багатофункціональних комплексів.

Згідно визначенню термінів та понять в п. 3.3 ДБН В.2.2-9:2018 [17]: «багатофункціональні будівлі і комплекси - Будівлі і комплекси, які формуються з приміщень, їх груп, будівель та споруд різного громадського і житлового призначення» [17]. Таким чином в цілому є нормативне обґрунтування поєднання різних функцій в одну будівлю. Втілення в життя самого поняття багатофункціональної будівлі є наразі дуже перспективним, адже надає великі переваги для людей, що будуть мешкати в такому будинку та можуть користуватись всіма послугами, які надаються на території такого комплексу. Це загальносвітова тенденція. При цьому можна розрізнити два основних типи багатофункціональних комплексів за їх об'ємно-просторовою характеристикою та компоновкою функцій. А саме: 1. горизонтальна компоновка; 2. вертикальна компоновка. Вертикальні комплекси зводяться в центрах міст, там, де земельні ділянки до крайності дороги. Такі житлові комплекси відрізняються великою кількістю поверхів і плануванням, при якому ефективно використовується кожен квадратний метр площі. У свою чергу горизонтальні багатофункціональні житлові комплекси будуються за межами міста, в передмістях. Такі житлові комплекси зазвичай мають не більше п'яти поверхів, та територію, яка нерідко включає в себе парки і навіть каскади штучних озер.

Багатофункціональні житлові комплекси (БФЖК) – будівля або комплекс будівель, які об'єднані композиційно в один ансамбль, та які формуються з приміщень, їх груп, будинків та споруд різного житлового та громадського призначення (загалом комплекс містить три та більше функцій, які є достатньо потужними, щоб мати змогу функціонувати самостійно), поєднання яких обумовлене експлуатаційними потребами, економічною доцільністю і містобудівними вимогами; при цьому комплекс інтенсивно використовує простір та земельну ділянку та пішохідний рух по ній, а компоненти комплексу інтегруються у загальну структуру і ефективно взаємодіють між собою.

Мешканці багатофункціональних комплексів можуть скористатися різного типу активностями, не виходячи за межі свого будинку: ділова функція життя, відпочинок та зустрічі з друзями, торгівля різного класу, відвідування кінотеатру або боулінгу, заняття спортом. Формат нерухомості, що поєднує в собі житлову, торговельну та офісну функцію на даний час приваблює покупців по всьому світу та в Україні.

Серед реальних проектів, які на даний час представлені на ринку нерухомості, значну частку мають такі проекти, які поєднують формати житлової, комерційної, торгової та офісної нерухомості. У внутрішню

інфраструктуру таких багатофункціональних комплексів входять, як правило: торгові площі для бутіків і магазинів, SPA-центр з басейном, фітнес-центр, кав'ярні і ресторани з відкритими терасами. Ділова частина комплексу може складатися з коворкінгу, конференц-холів, кінотеатру. Житлова частина представлена квартирами, і апартаментами.

Війна теж внесла корективи до вимог при проектуванні багатофункціональних комплексів. Адже додана така важлива безпекова функція, як необхідність влаштування захисних споруд, сховищ та протирадіаційних укриттів (ПРУ).

Для визначення нормативного забезпечення при проектуванні багатофункціональних комплексів в частині заходів протипожежної та санітарно-епідеміологічної безпеки необхідно умовно прийняти термін часу, який є відмежує тимчасовий характер проживання в житлових приміщеннях від постійного. Так відомо, що в 2009 році вступив в силу Наказ Міністерства з питань житлово-комунального господарства України № 396 від 16.12.2009 «Про затвердження Положення про порядок передачі квартир (будинків), жилих приміщень у гуртожитках у власність громадян» [22]. В п. 14 цих Положень [22] зазначається: «Громадяни, які проживають у гуртожитках, що перебувають у власності підприємств, установ, організацій, утворених у процесі корпоратизації чи приватизації, набувають право на приватизацію займаних жилих приміщень після передачі таких гуртожитків у комунальну власність та за умови, що вони фактично проживають у таких гуртожитках на правових підставах і **тривалий час (не менше п'яти років)**».

Таким чином Держава визначила: тривалий часу проживання - 5 років.

Даний аналіз показує, що перехід функції від громадської до житлової при експлуатації орендного житла може відбуватися просто з плином часу. Пошуки в сфері різних підходів для мобільності житлових одиниць ведуться серед науковців та архітекторів. Так для прикладу в монографії Гнеся І.П. «Формування архітектурно-типологічної структури сучасного міського житла в Україні» [1] запропоновано ввести термін «Пульсуючі квартири». «Пульсуючі квартири - пара невеликих повністю самодостатніх квартир, які при потребі можуть об'єднуватись в одну велику квартиру, а коли така потреба зникає – повернутись до вихідних умов функціонування в якості окремих квартир. Власник такої пари квартир може мешкати в одній із квартир а іншу здавати в оренду. Тобто можливість оренди квартири повинна бути введена до нормативної бази» [1].

Крім того необхідно знайти нормативні рішення для забезпечення можливості зв'язку таких приміщень, як орендні квартири для тимчасового

проживання з житловими квартирами, які призначені для постійного проживання. Адже на даний час діють такі нормативні обмеження, які забороняють зв'язок громадської вбудованої або прибудованої частини будівлі з житловою частиною.

Так згідно з п. 5.43 ДБН В.2.2-15:2019: «Вбудовані і вбудовано-прибудовані приміщення громадського призначення повинні мати окремі шляхи евакуації, ізольовані від житлової частини будинку». [12].

При цьому треба звернути увагу саме на необхідність «ізолювати шляхи евакуації». Таким чином в даному дослідженні, пропонується влаштувати евакуаційні незадимлювані сходові клітки типу Н4, які будуть поєднувати поверхи з приміщеннями різного призначення та функції. Сходові клітки типу Н4, згідно вимогам ДБН В.1.1-7:2016 [20], є **відокремленим пожежним відсіком**. Стіни сходової клітки Н4 – протипожежні 1-го типу, заповнення дверних отворів – протипожежні двері першого або другого типу. Входи на кожному поверсі до сходової клітки Н4 влаштовуються через протипожежні тамбур-шлюзи 1-го типу з підпором повітря при пожежі. Сходові клітки типу Н4 мають більший ступінь захисту порівняно з сходовими клітками типу Н2 (входи без влаштування тамбур-шлюзів). Не випадково, що для готелей заборонено застосовувати сходові клітки типу Н2.

Ті ж самі вимоги рекомендується в даному випадку застосувати для проектування ліфтів та ліфтових шахт з тамбур-шлюзами на кожному поверсі в даних багатофункціональних житлових комплексах. Переваги такого рішення в тому, що будівлі надається значний ефект функціональної гнучкості та високий рівень протипожежної безпеки, завдяки застосуванню даних технічних та планувальних засобів. Такий тип планувальних рішень в багатоповерхових багатофункціональних житлових комплексах дуже часто зустрічається в світовому будівництві. В той час, як в вітчизняній нормативній документації влаштування двох евакуаційних сходових кліток типу Н4 дозволяється тільки для висотних будівель з умовною висотою від 73,50 м до 100,00 м.

Крім застосування рішення з незадимлюваними сходами типу Н4 пропонується виділяти поверхи з приміщеннями, які мають інше функціональне призначення ніж житлове в **окремий пожежний відсік**. Так за п. 4.7 ДБН В.1.1-7:2016 [20]: «Будинки, їх частини, які є протипожежними відсіками, а також приміщення поділяють за призначенням на: житлові, громадські, виробничі, складські, сільськогосподарські та інші відповідно до НД у галузі будівництва.» [20]. Такий самий принцип застосований для відокремлення адміністративної групи приміщень від житлової частини в готелях. Це викладено в п. 6.1.1 ДБН В.2.2-20:2008 [18]: «Житлова частина будинків готелів (номерний фонд) повинна бути функціонально і планувально відокремленою. У випадку розташування

приміщень готелів у складі багатофункціональних будинків, а також у випадках блокування приміщень готелів з іншими підприємствами та установами готелі повинні бути планувально відокремлені, ізольовані та забезпечені самостійними входами і комунікаціями (вертикальними і горизонтальними)». [21].

В п. 9.5 ДБН В.2.2-20:2008 [18] також додається: «Допускається розміщувати готелі (готельні приміщення) у громадських будівлях іншого призначення, житлових будинках I, II, III ступенів вогнестійкості. Такі готелі (готельні приміщення) слід розміщувати на першому, другому, третьому поверхах та виділяти в окремий протипожежний відсік (протипожежними стінами 1-го типу та протипожежними перекриттями 1-го типу) із самостійними шляхами евакуації (коридорами, сходовими клітками, вестибюлями тощо), ліфтовими шахтами». [18]. Однак вбачається, що на відміну від даних вимог щодо готелів, при інтегруванні орендного житла до БФЖК можна було би не обмежуватися тільки 3-им поверхом.

Згідно п. 9.7 ДБН В.2.2-20:2008 [18]: «Приміщення (групи приміщень) загальною місткістю більше 100 місць, які складають єдиний архітектурний об'єм одного функціонального призначення (приміщення громадського харчування, культурно-дозвіллевого призначення, житлові зони й інші групи приміщень), повинні бути виділені в окремий протипожежний відсік (протипожежними стінами класу вогнестійкості не менше REI 150-у будинках I ступеня вогнестійкості; не менше REI 120-у будинках II, III ступенів вогнестійкості) та мати самостійні шляхи евакуації (коридори, сходові клітки, вестибюлі)». [18].

Тим самим, - при моделюванні нормативної бази щодо БФЖК можна спиратися на вже існуючі нормативні обмеження щодо готельних будівель, але ввести деякі корективи, щодо інтеграції зон орендних квартир до складу багатофункціональних комплексів.

Варіант об'ємно-планувального рішення, щодо влаштування не менше двох евакуаційних незадимлюваних сходів типу Н4 на один пожежний відсік підтверджено існуючими нормативними вимогами та обмеженнями в 10.1.1.14 ДБН В.2.2-41:2019 «Висотні будівлі» [21]: «Кількість незадимлюваних сходових кліток слід приймати згідно з розрахунком. При цьому в односекційній висотній будівлі та в кожній секції багатосекційної будівлі слід передбачати не менше двох незадимлюваних сходових кліток типів Н1 та/або Н4. Виходи з таких сходових кліток типу Н4 на рівні першого поверху повинні бути у вестибюлі, холи, що ведуть назовні будівлі, а виходи зі сходових кліток типу Н1 повинні бути безпосередньо назовні.» [21].

При цьому за аналогією з висотними будинками можна прийняти такі показники, щодо площі та висоти пожежних відсіків для БФЖК з інтегрованим орендним житлом. П. 10.1.1.3 ДБН В.2.2-41:2019 «Висотні будівлі» [21]: «Умовна висота вертикальних протипожежних відсіків не повинна перевищувати 50 м.» [21]. 10.1.1.4 ДБН В.2.2-41:2019 «Висотні будівлі»: «Площу поверху в межах протипожежного відсіку висотної частини будівлі слід приймати не більше ніж:

- для готелів - 1500 м²;
- для житлових будинків - 2000 м²;
- в інших випадках - 2500 м²». [21].

Однак для забезпечення високого рівня безпеки для мешканців БФЖК слід визначити нормативними документами необхідність виконувати для кожного окремого проектного рішення розрахунок часу евакуації з приміщень комплексу. Тим самим підтверджуючи якість прийнятих проектних рішень. Застосування принципу параметричного нормування також дозволить знаходити інноваційні проектні рішення, адже орендне житло, як типологічна одиниця, знаходиться на межі між громадською та житловою функцією. І в залежності від часу проживання, який може змінюватися, переходить від однієї категорії до іншої.

Висновки.

З точки зору історичної еволюції житлового будівництва, - поповнення типологічного ряду житлових будинків типом «*орендного житла*», - повернення поняття «доходного будинку», який знайшов розповсюдження в Європі з кінця XIX – поч. XX ст.

Забезпеченість житлом, - це актуальна та соціально-значуща проблема на даний час. Війна, - це зруйноване житло та необхідність віднайти житло тимчасово переміщеним особам та людям, які нажаль кожен день втрачають своє житло в результаті ракетних та артилерійських обстрілів.

Адже забезпеченість житлом лежить в основі природи людини, як цивілізованої особистості. Так широко відома «піраміда Маслоу» - діаграма, що ієрархічно представляє людські потреби. Ця модель ієрархії потреб знайшла широке застосування в економічній теорії, займаючи важливе місце у побудові теорій мотивації та поведінки споживачів. В основі даної діаграми або піраміди лежать фізіологічні потреби людини, та друге місце займає безпека здоров'я, майна та майбутнього людини. Наступні соціальні та психологічні фактори засновуються саме на стабільності в сфері безпеки та фізіології людини. [15].

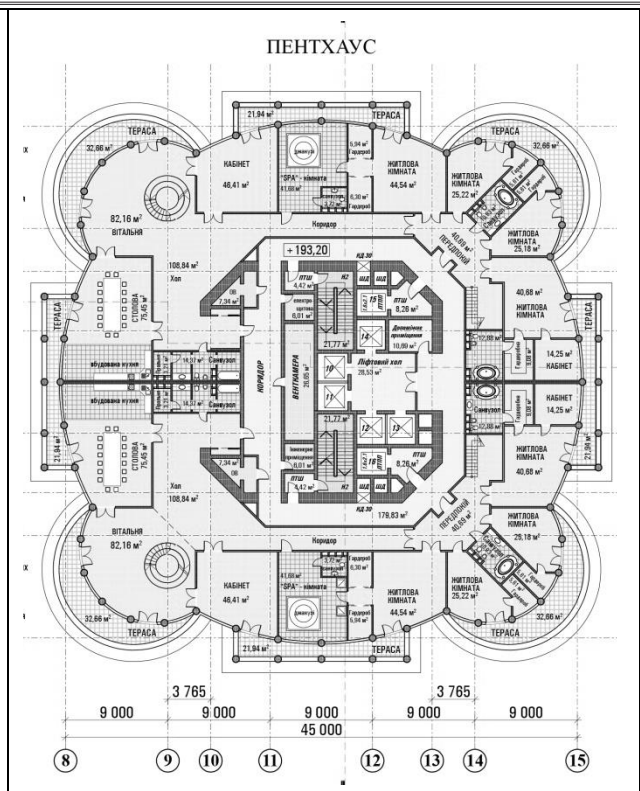
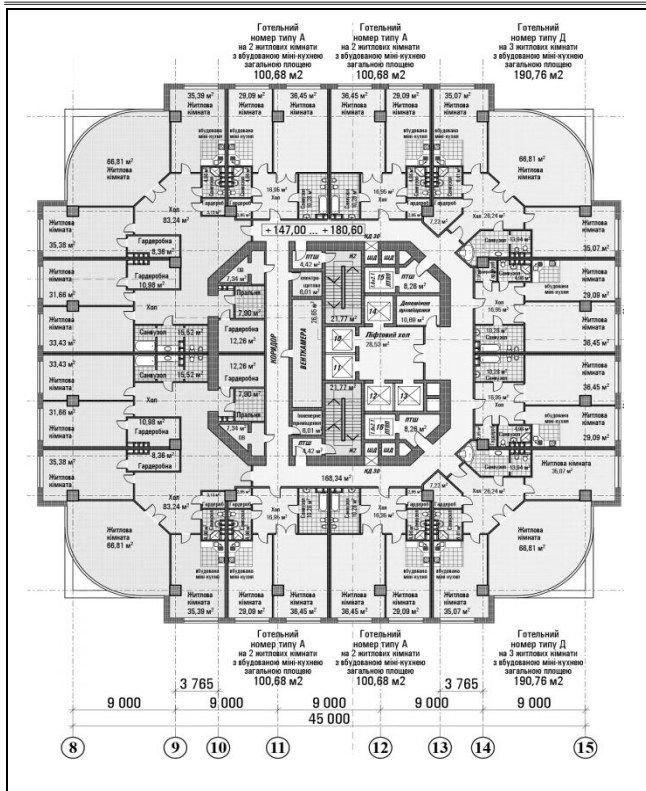


Рис. 1. План типового поверху з житловими апартаментами БФЖК. Проект. (Авторське креслення)

Рис. 2. План житлового поверху «пентхаус» БФЖК. Проект. (Авторське креслення)

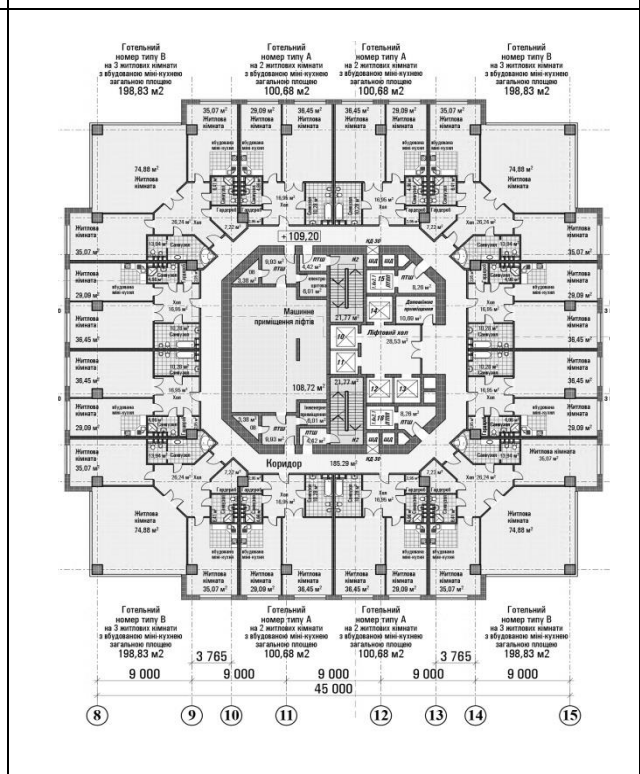
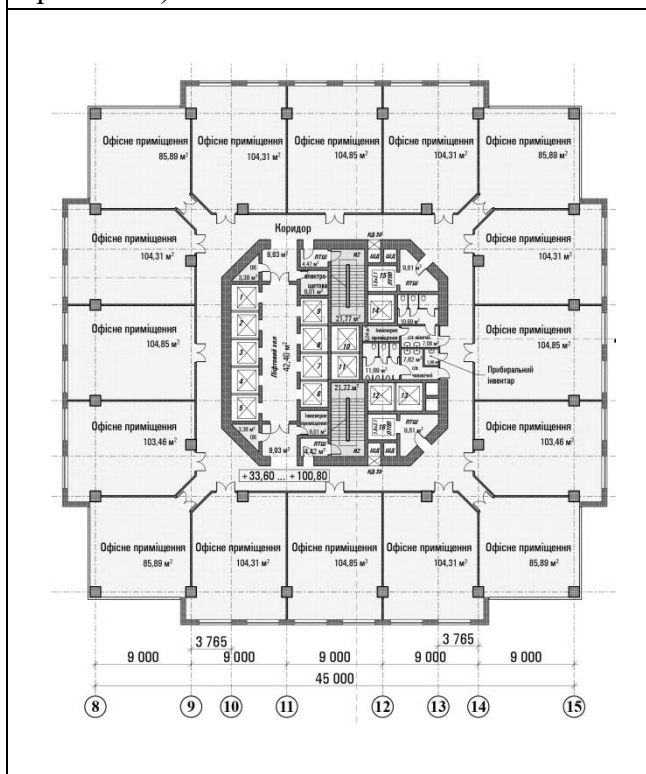


Рис. 3. План типового офісного поверху БФЖК. Проект. (Авторське креслення)

Рис. 4. План типового готельного поверху БФЖК. Проект. (Авторське креслення)

Отже, крім іншого, саме якісне та безпечне житло надасть людині психологічну впевненість та зможе вплинути на різні соціальні фактори в

державі, в тому числі, і на демографічну ситуацію, яка зазнала дуже значного негативного тиску під час війни. Ринок орендного житла, - можливість вирішити дану проблему. Забезпечення чіткими нормативними обмеженнями та визначеннями дозволить озброїти проєктувальників чіткими інструментами для втілення в життя нової типологічної одиниці «орендного житла».

Це визначення вимог щодо: 1. Відокремлення шляхів евакуації; 2. Вертикальних та горизонтальних комунікацій; 3. Чинників щодо протипожежної безпеки, таких як площа та висота пожежного відсіку.

Пропозиції щодо введення таких нормативних обмежень для проєктування орендного житла, як інсоляція, освітленість приміщень та максимальна щільність забудови описана в статті Яновицького Є.Л. «Оновлення нормативної документації для проєктування орендного житла». [4].

Впровадження параметричного нормування дозволить знайти інноваційні проєктні рішення. Одним з таких методів може бути обов'язкове впровадження проведення розрахунку часу евакуації з приміщень.

Список джерел

1. Гнесь І.П. Формування архітектурно-типологічної структури сучасного міського житла в Україні. Дисертація д-ра архітектури: 18.00.02. Національний університет «Львівська політехніка». Львів, 2014. 400 с.
2. Гнесь, І.П. Багатоквартирне житло. Тенденції еволюції. Національний університет «Львівська політехніка», Львів, 2013. С. 140 – 172.
3. Яновицький Є.Л. Орендне житло в Україні. Принципи архітектурно-планувальної організації. *Сучасні проблеми архітектури та містобудування: Науково-технічний збірник*. Випуск 48. Київ: КНУБА, 2018. С. 503-522. <http://library.knuba.edu.ua/node/85>
4. Яновицький Є.Л. Оновлення нормативної документації для проєктування орендного житла: *Просторовий розвиток. Науковий збірник*. Випуск 5. Київ.: КНУБА, 2023. С. 129-139. DOI: 10.32347/2786-7269.2023.5.129-143.
5. Яновицький Є.Л., Галак К.Т. 2023. Актуальність удосконалення нормативної документації стосовно орендного житла в Україні. Матеріали XV всеукраїнської наукової конференції Сучасна архітектурна освіта: відбудова та розвиток в європейському контексті.
6. Король В.П. Архітектурне проєктування житла: Навчальний посібник. Київ: Саміт-книга, 2023. С. 314.
7. Яновицький Є.Л., Селиванов О.І. Орендне житло. Аналіз сучасної нормативної бази. *Матеріали Міжнародного науково-технічного форуму*

“Архітектура, Дизайн та Будівництво: Інноваційні технології». Київ: КНУБА, 2023, С.425-426.

8. Брідня Л.Ю. Типологічна еволюція закладів тимчасового проживання. *Сучасні проблеми архітектури та містобудування: науково-технічний збірник*. Київ. КНУБА, 2023. **67**. С. 181-202. DOI: <https://doi.org/10.32347/2077-3455.2023.67.181-202>

9. Брідня Л.Ю. Апартамент-готелі. Питання класифікації та термінології. *Сучасні проблеми архітектури та містобудування: науково-технічний збірник*. Київ. КНУБА, 2007. **18**. С. 210-216.

10. Куцевич В.В. Архітектурна типологія громадських будинків і споруд. Сучасні тенденції розвитку. *Сучасні проблеми архітектури і містобудування: науково-технічний збірник*. Київ: КНУБА, 2014. Випуск **35**. С.376-384. <http://library.knuba.edu.ua/node/85>.

URL: <https://doi.org/10.32347/2077-3455.2022.64.309-333>.

11. Яновицький Є.Л., Галак К.Т. Особливості та досвід проектування і будівництва сучасного готельного комплексу Харків-Палас на площі свободи в м. Харків. *Сучасні проблеми архітектури і містобудування: науково-технічний збірник*. Київ: КНУБА, 2015. Випуск **38**, С. 490-512. <http://library.knuba.edu.ua/node/85>

12. ДБН В.2.2-15:2019 Житлові будинки. Основні положення. Зі Зміною № 1. 47 с. URL: https://econstruction.gov.ua/laws_detail/3199650971919583106?doc_type=2

13. Ткаленко В.З. Архітектурне проектування будівель і споруд тимчасового проживання. В.З. Ткаленко, Л.Ю. Брідня: Навчальний посібник. Київ: КНУБА, 2012. 60 с.

14. Єжов С.В., Дивак В.І. Особливості формування багатофункціональних комплексів. Навчальний посібник. Київ: КНУБА, 2020. 224 с.

15. Lester D, Hvezda J, Sullivan S, Plourde R. Maslow's hierarchy of needs and psychological health. *J Gen Psychol*. 1983;109(1):83-85. doi:10.1080/00221309.1983.9711513

16. Гнесь І.П. Проблеми формування фонду орендного житла в Україні. *Сучасні проблеми архітектури та містобудування*. Київ. КНУБА. 2010. **24**. С. 287-299. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Spam_2010_24_43.

17. ДБН В.2.2-9:2018 Будинки і споруди. Громадські будинки і споруди. Зі Зміною № 1. 43 с.

URL: https://econstruction.gov.ua/laws_detail/3199648113669179181?doc_type=2

18. ДБН В.2.2 20:2008 Будинки і споруди. Готелі. Зі змінами. 38 с.

19. ДБН В.2.2-40:2018 Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення. 64 с.
20. ДБН В.1.1-7:2016 Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги. 41 с. URL: https://econstruction.gov.ua/laws_detail/3080743763845318619?doc_type=2
21. ДБН В.2.2-21. 41:2019 Висотні будівлі. Основні положення. 53 с.
22. Наказ Мінжитлокомунгоспу від 16.12.2009 № 396 Про затвердження Положення про порядок передачі квартир (будинків), жилих приміщень у гуртожитках у власність громадян. Офіційний вісник України від 15.02.2010. 2010 р., 8, с. 205, стаття 403.
23. НК 018:2023 Класифікатор будівель і споруд. 17 с.

Docent **Yanovitskiy Evgeniy**,
Kyiv National University of Construction and Architecture

RENTAL HOUSING IN MULTIFUNCTIONAL COMPLEXES. STANDARDIZATION PROPOSALS

The article considers proposals for changes to regulatory documentation in Ukraine, for the introduction of a new typological unit - rental housing. From the point of view of the historical evolution of residential construction, - replenishment of the typological series of residential buildings with the type of "rental housing", - the return of the concept of "income building", which spread in Europe from the end of the 19th century - the beginning of 20th century

An urgent problem at the moment is the shortage of housing. Including for young families. The war destroyed housing in many cities and towns of Ukraine. As a result, there was a large category of people - temporarily displaced persons. People who, unfortunately, lose their homes every day as a result of rocket and artillery shelling, urgently need to rebuild or build new houses and apartments in the safest possible places.

The provision of housing is at the core of human nature as a civilized individual. Thus, according to the model of "Maslow's pyramid" - a diagram that hierarchically represents human needs - these needs are based on physiological needs, and the second place is occupied by the safety of health, property and the future of a person. The following social and psychological factors are based precisely on stability in the field of safety and physiology. Therefore, among other things, it is high-quality and safe housing that will give a person psychological confidence and will be able to influence various social factors at the national level, including the demographic situation, which suffered a very significant negative impact during the war.

Providing clear regulatory limits and definitions will allow designers to be armed with clear tools to implement the new typological unit of "rental housing". Implementation of the principle of parametric normalization will allow finding innovative design solutions.

Current building regulations of Ukraine do not define "Rental housing" as a separate typological unit. Similarly, in the new National Classification of Buildings and Structures NK 018:2023 [23], the type "rental housing" did not appear, although the Law of Ukraine "On Rental Housing" has currently been adopted in the first reading. The functional classification of housing for temporary residence refers to premises such as residential apartments, apart-hotels, hotel apartments and others - to buildings of public purpose. At present, only such type of individual accommodation as dormitories refers to residential buildings.

Therefore, the inclusion of such types of buildings as rental residential buildings in the regulatory documentation in Ukraine is an urgent and socially significant task.

Keywords: rationing; rental housing; apartments; premises for temporary accommodation; insulation; evacuation routes; hotel; multifunctional residential complex, fire safety.

REFERENCES

1. Gnes I.P. Formuvannia arkhitekturno-typolohichnoi struktury suchasnoho miskoho zhytla v Ukraini [Formation of the architectural and typological structure of modern urban housing in Ukraine. Dissertation of Doctor of Architecture: 18.00.02.] Lviv Polytechnic National University. 2014. 400 p. {in Ukrainian}.
2. Gnes I.P. Bagatokvartirne zhitlo. Tendentsiyi evolyutsiyi [Multifamily housing. Trends evolution]. Lviv, 2013, pp. 140 – 172. {in Ukrainian}.
3. Yanovychkyj Ye.L. Orendne zhytlo v Ukrayini. Pryncypy arhitekturno-planuvann`noyi organizaciyi [Rental housing in Ukraine. Principles of architectural and planning organization]. *Suchasni problemy arhitektury ta mistobuduvannya: Naukovo-texnichnyj zbirnyk*. 48. Kyiv. KNUBA, 2017. pp. 503-522. <http://library.knuba.edu.ua/node/85>. {in Ukrainian}.
4. Yanovychkyj Ye.L. Onovlennja normatyvnoji dokumentaciji dlja projektuvannja orendnogho zhytla [Updating of regulatory documentation for the design of rental housing]: *Prostorovyj rozvytok. Naukovyj zbirnyk*. 5. Kyjiv.: KNUBA, 2023. pp. 129-139. DOI: 10.32347/2786-7269.2023.5.129-143. {in Ukrainian}.
5. Yanovychkyj Ye.L., Galak K.T. 2023. Aktualnistj udoskonalennja normatyvnoji dokumentaciji stosovno orendnogho zhytla v Ukrayini [The urgency of improving regulatory documentation regarding rental housing in Ukraine]. *Materialy XV vseukrajinsjkoji naukovoji konferenciji Suchasna arkhitekturna osvita: vidbudova*

ta rozvytok v jevropejskomu konteksti [Materials of the 15th All-Ukrainian Scientific Conference Modern architectural education: reconstruction and development in the European context]. {in Ukrainian}.

6. Korol V.P. Arkhitekturne proektuvannia zhytla: Navchalnyi posibnyk [Architectural design of housing: Study guide]. Kyiv. Samit-knyha, 2023. 314 p. {in Ukrainian}.

7. Yanovyczkyj Ye.L., Selyvanov O.I. Orendne zhytlo. Analiz suchasnoji normatyvnoji bazy [Rental housing. Analysis of the modern regulatory framework]. Materialy Mizhnarodnogo naukovo-tekhnichnogo forumu "Arkhitektura, Dizajn ta Budivnytstvo: Innovacijni tekhnologhiji» [Materials of the International Scientific and Technical Forum "Architecture, Design and Construction: Innovative Technologies"]. Kyiv. KNUBA, 2023, pp. 425-426. {in Ukrainian}.

8. Bridnya L.Yu. Typologhichna evoljucija zakladiv tymchasovogho prozhyvannja. [Typological evolution of temporary accommodation facilities]. *Suchasni problemy arhitektury ta mistobuduvannja: naukovo-tehnichnyj zb.* Kyiv. KNUBA, 2023. 67. pp. 181-202. DOI: <https://doi.org/10.32347/2077-3455.2023.67.181-202>. {in Ukrainian}.

9. Bridnya L.Yu. Apartament-goteli. Pytannja klasyfikaciyi ta terminologiyi [Apartment-hotels. Issues of classification and terminology]. *Suchasni problemy arhitektury ta mistobuduvannja: naukovo-tehnichnyj zb.* Kyiv. KNUBA, 2007. 18. pp. 210-216. {in Ukrainian}.

10. Kutsevich V.V.. Arkhitekturna typologhija ghromadsjkykh budynkiv i sporud. Suchasni tendenciji rozvytku. [Architectural typology of huge buildings and spores. Current development trends]. *Suchasni problemy arhitektury ta mistobuduvannja: naukovo-tehnichnyj zb.* Kyiv. KNUBA, 2014. 35. pp. 376-384. <http://library.knuba.edu.ua/node/85>. URL: <https://doi.org/10.32347/2077-3455.2022.64.309-333>. {in Ukrainian}.

11. Yanovyczkyj Ye.L., Galak K.T. (2015). Osoblyvosti ta dosvid proektuvannia I budivnytstva suchasnoho hotelnoho kompleksu Kharkiv-Palas na ploschi svobody v m. Kharkiv [Features and experience of designing and building a modern Kharkiv-Palace hotel complex on Freedom Square in Kharkiv]. *Suchasni problemy arhitektury ta mistobuduvannia.* 38, pp. 490-512. {in Ukrainian}.

12. DBN V.2.2-15:2019 Zhytlovi budynky. Osnovni polozhennia [RESIDENTIAL BUILDINGS. Substantive provisions]. 47 p. {in Ukrainian}. URL:https://econstruction.gov.ua/laws_detail/3199650971919583106?doc_type=2

13. Tkalenko, V. (2012) Arkhitekturne proektuvannia budivel i sporud tymchasovoho kolektyvnoho prozhyvannia [Architectural design of buildings and structures of temporary collective living]: navch. posibnyk dlja stud. spets. 7.06010201 "Arkhitektura budivel i sporud". 60 p. {in Ukrainian}.

14. Yezhov S.V., Divak V.I.. Osoblyvosti formuvannja baghatofunkcionaljnykh kompleksiv. Navchaljnyj posibnyk. [Features of the formation of richly functional complexes. Chief assistant] Kyiv. KNUBA, 2020. 224 p. {in Ukrainian}.
15. Lester D, Hvezda J, Sullivan S, Plourde R. Maslow's hierarchy of needs and psychological health. *J Gen Psychol.* 1983;109(1):83-85. {in English}. doi:10.1080/00221309.1983.9711513
16. Gnes, I.P. Problemy formuvannia fondu orendnoho zhytla v Ukraini [Problems of the formation of the rental housing fund in Ukraine]. *Suchasni problemy arhitektury ta mistobuduvannya zb.* Kyiv. KNUBA, 2010. 24. pp. 287-299. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Spam_2010_24_43. {in Ukrainian}.
17. DBN V.2.2-9:2018 Budynky i sporudy. Hromadski budynky i sporudy. ["Buildings and structures. Public buildings and structures]. 43 p. {in Ukrainian}. URL: https://econstruction.gov.ua/laws_detail/3199648113669179181?doc_type=2
18. DBN V.2.2 20:2008 Budynky i sporudy Hoteli. [Buildings and buildings Hotels]. 38 p. {in Ukrainian}.
19. DBN V.2.2-40:2018 Inkluzyvnist budivel i sporud. Osnovni polozhennia. [Inclusiveness of buildings and structures. Substantive provisions]. 64 p. {in Ukrainian}.
20. DBN V.1.1-7:2016 Pozhezhna bezpeka obektiv budivnytstva. Zahalni vymohy. [Fire safety of construction objects. General requirements]. 41 p. {in Ukrainian}. URL: https://econstruction.gov.ua/laws_detail/3080743763845318619?doc_type=2
21. DBN V.2.2-21. 41:2019 Vysotni budivli. Osnovni polozhennja. [High-rise buildings. Substantive provisions] 53 p. {in Ukrainian}.
22. Nakaz Minzhytlokomunhosp vid 16.12.2009 # 396 Pro zatverdzhennia Polozhennia pro poriadok peredachi kvartyr (budynkiv), zhylykh prymishchen u hurtozhytkakh u vlasnist hromadian. [Order No. 396 of the Ministry of Housing and Communes dated 16.12.2009 on the approval of the Regulation on the procedure for transferring apartments (houses), residential premises in dormitories to the ownership of citizens]. *Ofitsiyni visnyk Ukrainy vid 15.02.2010.* 2010 r., 8, p. 205, stattia 403. {in Ukrainian}.
23. NK 018:2023 Klasyfikator budivelj i sporud [Classifier of buildings and structures]. 17 p. {in Ukrainian}