

DOI: 10.18372/2415-8151.24.16290

УДК 7.022

ВИЗНАЧЕННЯ КІЛЬКІСНИХ І ЯКІСНИХ ПОКАЗНИКІВ ДОСТУПНОГО ЖИТЛА З УРАХУВАННЯМ РОЗМІЩЕННЯ В МІСТІ

Спасіченко Катерина Володимирівна

*Аспірант, асистент кафедри архітектури та просторового планування, Національний авіаційний університет, м. Київ, Україна
e-mail: spas.katya@ukr.net*

Анотація. В даній статті досліджено проблему недостатньої кількості і якості доступного житла в Україні. Виявлена вагомість і актуальність даної проблеми.

Висвітлено проблеми адаптації доступного житла до потреб населення та мешканців будинку. Визначено фактори які впливають на якість життя мешканців міст, та їх вплив на житло.

Описана вагомість та вплив місця розташування доступного житла, в системі розселення та містобудівній ситуації, в залежності від цих факторів буде змінюватись концепція та модель доступного житла, в тому числі його ціна, об'ємно-планувальні рішення, наявність трансформацій, гнучкого планування та ін. Проаналізований негативний вплив малорозвинених районів на доступність розташованого в ньому житла, та необхідність доступному житлу виступати рушійною силою в розвитку даного району.

Проілюстрований вплив населеного пункту на типологію та поверховість забудови.

Описаний алгоритм для визначення необхідної кількості площі доступного житла за розрахунковий період, та визначення співвідношення доступного житла до комерційного.

Висвітлено важливість комплексного підходу в аналізі генеральних планів міст, кварталів, для виявлення вільних ділянок для нового будівництва, добудови доступного житла, та пошуку можливості реконструкцій, та реновацій під доступне житло.

Описано доцільність, визначення додаткових функції для доступного житла, на етапі аналізу кварталу чи району. Важливість урахування сталого розвитку при проектуванні такого житла.

Висвітлено важливість доступного житла виступати повноцінною складовою розвиненої інфраструктури кварталу чи району, за рахунок місць прикладання праці та громадських приміщень.

Ключові слова: житло; доступне житло; якість житла; потреби населення; система розселення; співвідношення доступного житла; кількісні показники доступного житла

ВСТУП

На сьогодні в Україні є очевидним невідповідність пропозиції доступного житла до потреб населення. Якість такого житла є незадовільна, а пропозиції практично відсутні.

В більшості великих міст, як України так і інших країн світу, є проблема перенаселення, та ущільнення забудови, або завмирання деяких міст. Це відбувається завдяки декільком причинам, а саме: сконцентрованості розвинутої соціальної, транспортної інфраструктури, місць прикладання праці та розвинутої мережі закладів дозвілля у великих містах; відсутності всієї комфортної інфраструктури у малих містах, селах та містах супутниках. Що спонукає населення переїздити до мегаполісів, а отже виникає потреба ущільнення забудови. Натомість багато міст мають незначну кількість населення, в порівнянні із запроєктованими показниками. Ще одна проблема, переважно в мегаполісах, це невідповідність пропозицій житла, таких як доступне житло, соціальне та комерційного житла різних класів до потреб населення.

Потреба на доступне житло в Україні дуже велика, вона притаманна кожному регіону в системі розселення. Ця проблема потребує комплексного підходу на державному рівні. На сьогодні переважні обсяги доступного житла можна охарактеризувати як дешеве, не комфортне житло, яке хаотично розміщується в системі розселення, без врахування впливу місця розташування. В більшості міст доступне житло взагалі відсутнє. Перед проектуванням якісного доступного житла, та розміщенням його в структурі розселення, доцільно визначити критерії якості житла, дослідити та врахувати фактори, що впливають на проектування та визначити кількість такого житла. Доречно періодично проводити комплексний аналіз території, тому що місто є динамічною системою, яка майже кожного дня змінює міське середовище [6].

Якісного архітектурно-планувального рішення замало для того, щоб назвати таке житло доступним та комфортним. Важливим є місце розташування такого житла, оскільки воно значною мірою впливає на його якість та ціну. Також від місця розташування в системі розселення залежать більшість зовнішніх та внутрішніх факторів, які впливають на його зміст і структуру.

АНАЛІЗ ПОПЕРЕДНІХ ДОСЛІДЖЕНЬ

Дослідженнями доступного житла займалися в різних галузях, в економіці,

правовому аспекті, будівництві та архітектурі, містобудуванні, але дана проблема й досі залишається актуальною і невирішеною.

Якість житла досліджували такі вчені, як Панько О.М. [13], Літошенко Г.В. та ін. Титок В.В. [15] досліджував доступність житла і зазначив, що на доступність впливає не лише ціна, а й містобудівні фактори, наявність інфраструктури та ін. Окремими проблемами будівництва, розвитку доступного та соціального житла в Україні займалися такі вчені, як Кравчуновська С.П. [7], Броневицький І.О. [8], Гнесь І.П., Михайлова О.О., Гнат І.П., Козик В.В., Данчак Л.І. та ін.

Оскільки проблема доступного житла досі не вирішена, доречно розглядати нові підходи та концепції до визначення кількості і якості такого житла для усунення виявлених суперечностей.

МЕТА

Визначення науково-обгрунтованої кількості і структури зведення доступного житла на розрахунковий період, для задоволення соціальної потреби. Завдання дослідження - визначити показники які характеризують якість доступного житла.

РЕЗУЛЬТАТИ ТА ОБГОВОРЕННЯ

Одним із суттєвих показників розвиненості держави є показник якості життя громадян, який безпосередньо залежить від оточуючого середовища та місця проживання людини, тобто і якості житла.

Основні потреби людини проілюстровані в піраміді потреб людини, запропонованій Маслоу. Провівши аналіз можна адаптувати їх до житлового середовища і визначити основні фактори впливу на якість житла.

Доступне житло повинне задовольняти всі основні потреби мешканців, починаючи з первинних потреб і закінчуючи самовизнанням (рис.1).



Рис.1. Потреби котрі має задовольняти доступне житло

На якість життя мешканців міст впливають такі фактори (на основі параметрів Всесвітньої організації охорони здоров'я):

Здоров'я — наявність медичної інфраструктури, страхування та позитивна екологічна ситуація.

Сімейне життя - наявність вільного часу, належні умови проживання з можливістю розширення сім'ї.

Громадське життя — можливість відвідування громадських заходів.

Матеріальний добробут - достойна заробітна плата.

Безпека - наявність системи охорони.

Клімат та географія - виявлення переваг та компенсація недоліків.

Гарантія роботи - наявність робочих місць та можливість швидкого працевлаштування.

Рівність - забезпечення інклюзивності.

Проаналізувавши дані фактори можна визначити критерії якості житла, а саме:

Розташування житла з урахуванням аналізу інфраструктури (соціальної, транспортної та ін.)

Наявність інтеграції житла, громадських приміщень та місць прикладання праці.

Можливість адаптації будинку до зміни функцій додаткових та громадських приміщень, для задоволення потреб жителів будинку та мешканців міста.

Використання систем енергозбереження в будинку.

Наявність гнучкого планування в квартирах, для адаптації до змін сім'ї протягом часу [1].

Можливість виокремити персональні кімнати для кожного члена сім'ї.

Можливість придбання додаткової житлової чи комерційної площі з можливістю об'єднання та перепланування.

Забезпечення інклюзивності.

Наявність гарної придворової території.

Виразне об'ємно-планувальне та образне рішення будинку.

Забезпечення мультикомфортності.

Одним із важливих аспектів який забезпечує якість житла є доцільне його розташування в системі розселення, а також відповідність об'ємно-планувальних рішень конкретній містобудівній ситуації.

Система розселення це - територіально цілісна і функціонально взаємопов'язана сукупність поселень. Яка формується в межах мереж поселень з розвитком виробництва і системи обслуговування [14]. Вона включає в себе великі міста, малі, сільські населені

пункти та селища міського типу, які становлять 11% міського населення [5]. Варто відмітити значущість об'єднаних територіальних громад (ОТГ) в системі розселення та достатньої кількості якісного доступного житла в них, для повноцінного розвитку громад та якості життя мешканців.

В Україні виділяють вісім міжобласних систем розселення (доповідь кабінету міністрів України про стан реалізації генеральної схеми планування території України за 2019 рік): Вінницька, Донецька, Дніпропетровська, Київська, Кримська, Львівська, Одеська, Харківська. У 2020 році, в Україні було створено 1070 ОТГ із загальним населенням 12,1 млн осіб.

Очевидно, що потреба в доступному житлі є як у великих містах системи розселення так і в населених пунктах ОТГ.

Доцільно визначити, чи доречно розміщення доступного житла на тій чи іншій території. Наприклад, розташування такого житла в районах міст з нерозвинутою соціальною та транспортною інфраструктурою призводить до маятникової міграції, витрати часу до роботи, витрати додаткових коштів та ін., що негативно впливає на мешканців та на доступність такого житла. В залежності від містобудівної ситуації буде змінюватись концепція та модель доступного житла, в тому числі його ціна, об'ємно-планувальні рішення, наявність трансформацій, гнучкого планування тощо. «Нерозвинені райони» доречно розвивати за рахунок комерційного житла вищого рівня комфортності інтегрованого з місцями прикладання праці та соціальною інфраструктурою.

Доступне житло недоречно проектувати суцільним районом, та розташовувати його в окремих кварталах з соціальним житлом. Проектувати таке житло доцільно інтегрованим з орендним та комерційним житлом різних класів (рис.2). Для цього необхідно розуміти співвідношення такого житла в місті чи в кожному кварталі. Наприклад, в Амстердамі, на державному рівні, зазначено таке співвідношення для кварталу: 40% соціальне житло, 40% доступне житло і лише 20% комерційне (доповідь Зотова В.О. на CANaction School).

В більшості великих міст України доступне житло доцільно проектувати як в центрі, так і на периферії, а також в передмісті. В малих населених пунктах доречним буде розміщувати таке житло в центрі і наповнювати його певними додатковими функціями.

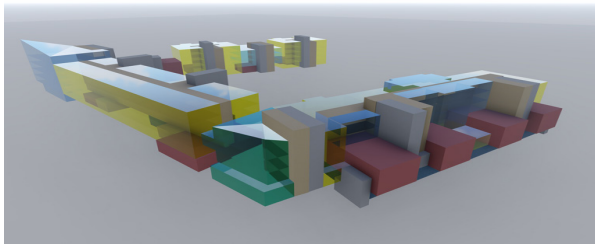
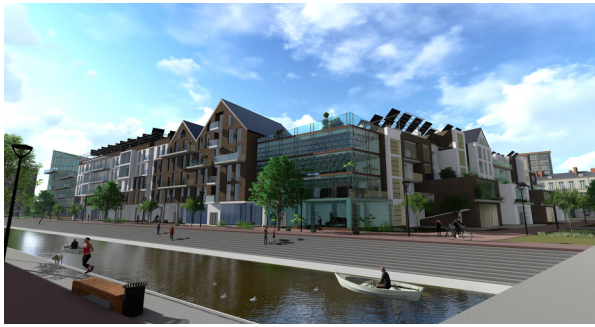


Рис. 2. Проєкт доступного житла з інтеграцією житлових і громадських функцій (власна розробка)

Загалом до кожної містобудівної ситуації є сенс розробляти окрему науково обґрунтовану модель доступного житла, з урахуванням попереднього аналізу.

Для розвитку малих міст в системах розселення необхідно вирішувати декілька важливих завдань, а саме: соціальні і економічні завдання, проблеми з ефективністю використання природних ресурсів та територій, вирівнювання умов життя і діяльності міського і сільського населення. Формування їх як соціально-культурних і виробничих центрів для власного населення і жителів сільської місцевості, а також розвиток транспортних та інших комунікацій. [9,10].

В малих містах доцільно проектувати таке житло інтегрованим з місцями прикладання праці, для їх розвитку. При проектуванні об'ємно планувального рішення слід враховувати тип населеного пункту та розташування в ньому (рис.3).

		Тип населеного пункту			
		Місто			Сільський населений
		Центр	Периферія	Передмістя	
Типологія забудови	Багатоквартирна				
	Зблокована				
	Індивідуальна				
Поверховість	Високоповерховість				
	Середня поверховість				
	Малоповерховість				

Рис. 3. Вплив населеного пункту на типологію та поверховість забудови

Для визначення кількісних показників зведення доступного житла в Україні необхідно проаналізувати статистичні дані, а саме темпи будівництва житла та кількість потребуючих такого житла. В нашій країні в черзі на доступне житло перебувають більше 657 тисяч громадян. Також крім соціального та доступного житла на українському ринку нерухомості очевидно не вистачає орендного житла [4].

Для врегулювання кількості пропозицій до потреб населення можна застосувати наступний алгоритм. Спочатку необхідно вирахувати співвідношення доступного житла до комерційного.

Опишемо загальні формули для розрахунку співвідношення необхідної площі доступного житла до комерційного, для зведення за розрахунковий період:

Знаходимо середню площу квартир доступного житла в місті,

$$S_{\text{скв}} = n \times 21 + 10,5$$

де, n – середня кількість членів сім'ї.

2. Визначаємо загальну необхідну суму площі доступного житла для міста,

$$S_3 = S_{\text{скв}} \times K$$

де, K – кількість громадян, які потребують доступне житло, для даного міста.

3. Визначаємо середнє значення збудованої житлової площі за останні роки для даного міста,

$$C = (S_1 + S_2 + S_3) / 3$$

де, $S_1, S_2 \dots$ - зведена площа житла за останні роки.

4. Розраховуємо необхідну площу доступного житла, з урахуванням розрахункового терміну,

$$S_d = S_3/p$$

де, p - розрахунковий термін будівництва, в роках.

5. Вираховуємо співвідношення площ доступного житла від загальної площі житла в місті,

$$\%S_d = (S_d \times 100\%) / C$$

Для прикладу проведемо розрахунок необхідного співвідношення доступного і комерційного житла, для міста Київ. Якщо, врахувати середній коефіцієнт сімей котрі потребують доступне житло – 3,5 чол., то можна вирахувати середню площу квартири яку потребує сім'я ($S = 3,5 * 21 + 10,5 = 84$ кв.м). Далі отриману площу множимо на кількість громадян котрі потребують житло. В країні близько 657 тисяч громадян які потребують доступне житло, припустимо, що для Києва цей показник становить 1/6 від всієї кількості громадян тобто 109 500 громадян. Помноживши отриману раніше площу на цей показник ($84 * 109500$) отримаємо 9198000 кв.м, які необхідні для зведення в місті.

Проаналізувавши статистику зданого в експлуатацію житла за 2019 і 2020 рік, виведемо середньорічне значення збудованої площі житла в Києві – 1063120 кв.м. За розрахунковий період обираємо 10 років. Необхідну площу доступного житла для зведення в місті ділимо на розрахунковий період ($9198000/10$) отримуємо 919800 кв.м, які необхідно здавати в експлуатацію кожного року. Отже, із всієї збудованої площі за рік ($100\% = 1063120$ кв.м), доступного житла повинно бути 919800 кв.м, що становить 86,5%. І це не враховуючи соціальне житло.

Таким чином, аби надати житло громадянам які стоять в чергах, необхідно наздогнати темпи будівництва такого житла хоча б за 10 років, зводячи кожного року близько 920 тисяч кв.м., що становить 86,5% від всієї комерції. Дані темпи можливо наздогнати за рахунок не тільки нового будівництва, а й реконструкції (надбудова, добудова) та реновації (зміна функції - адаптація під житло). Для цього необхідно провести комплексний аналіз генерального плану міста та визначити всі можливі варіанти будівництва житла.

Під час вибору місця проектування доступного житла, слід проаналізувати всю інфраструктуру, як транспортну так і соціальну, а також заклади дозвілля, обслуговування

та наявність місць прикладання праці. Для комплексного підходу – забудови таким житлом, слід детально проаналізувати кожний квартал, якщо це велике місто, визначити вільні ділянки для нового будівництва, добудови, можливу реконструкцію, та реновацію на території кварталу, для задоволення відповідності співвідношення житла. В багатьох містах, в тому числі й в Києві, існує багато районів які були забудовані типовими житловими будинками, протягом 1955-1990 років. Такі райони на сьогодні потребують реконструкції [12]. Отже їх можна добудовувати та надбудовувати доступне та соціальне житло, в якому наразі є гостра потреба.

Визначити додаткові функції для доступного житла пропонується на етапі аналізу району. З урахуванням сталого розвитку, проектувати таке житло потрібно з розвитком будівель соціальної інфраструктури і місцями прикладання праці, додаткові функції покращать не тільки економічну та соціальну складову для мешканців будинку, а й району [3].

Доречно передбачати конструктивні системи будинків, таким чином аби вони відповідали вимогам гнучкості та адаптивності, на містобудівному рівні, в тому числі, для зміни функцій [2].

При цьому доступне житло повинно підтримувати комфортне міське середовище, а за його відсутності створювати його чи покращувати [11].

ВИСНОВКИ

Для задоволення потреб громадян, слід визначити яка кількість доступного житла повинна здаватися в експлуатацію кожного року, для скорочення черг на дане житло.

Також доречно враховувати якісні показники доступного житла під час проектування та вибору місця розташування, аби дане житло дійсно було доступним.

Таке житло повинне бути адаптивним та гнучким не лише на рівні квартир, а й на містобудівному рівні, а саме мати змогу за необхідності змінювати наповненість додаткових функцій в будинку. Сучасне житло також повинне бути мультикомфортним аби відповідати вимогам сталого розвитку.

Аби наздогнати темпи будівництва доступного житла варто детально проаналізувати місто на наявність резервних і вільних ділянок, можливість добудов, перебудов та реконструкцій будівель для створення додаткових площ під доступне житло.

ЛІТЕРАТУРА

- [1] Буравченко С.Г. Формування доступного житла з урахуванням змін вимог до квартир протягом експлуатації/ Буравченко С.Г., Спасіченко К.В.// Теорія та практика дизайну: Збірник наукових праць / дизайн архітектурного середовища – К.: НАУ, 2019.- Вип.18.-94 с.
- [2] Габрель М. М. Передумови формування гнучкості архітектури / М. М. Габрель, Ю. М. П'яста // Містобудування та територіальне планування. - 2020. - Вип. 75. - С. 97-113. - Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/MTP_2020_75_12
- [3] Габрель М. М. Критерії й вимоги сталого розвитку міст в оцінці нерухомого майна та обґрунтуванні проектних рішень / М. М. Габрель // Сучасні проблеми архітектури та містобудування. - 2019. - Вип. 53. - С. 135-147. - URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Spam_2019_53_18
- [4] Джурляк У.О. Актуальність орендного житла в українському суспільстві// Сучасні проблеми архітектури та містобудування: Наук.-техн. збірник / Відпов. ред. М.М.Дьомін – К.: КНУБА, 2019. – Вип. 53. – с. 365-372 <http://library.knuba.edu.ua/books/zbirniki/01/2019/201954.pdf>
- [5] Дмитренко А. Ю. Сучасний стан та тенденції розвитку селищ міського типу в Україні / А. Ю. Дмитренко, Т. Ю. Кузьменко // Сучасні проблеми архітектури та містобудування. - 2019. - Вип. 53. - С. 179-188. - Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Spam_2019_53_21
- [6] Завальний О. В. Аналіз міського простору – це перший етап для формування сучасного міста / О. В. Завальний, М. С. Колоша // Містобудування та територіальне планування. - 2021. - Вип. 76. - С. 71-82. - Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/MTP_2021_76_9
- [7] Кравчуновська Т. С. Розвиток будівництва доступного житла з урахуванням концепції стійкого розвитку міст / Т. С. Кравчуновська, С. П. Броневицький // Строительство. Материаловедение. Машиностроение. Серия : Инновационные технологии жизненного цикла объектов жилищно-гражданского, промышленного и транспортного назначения. - 2015. - Вып. 82. - С. 104-110. - Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/smmit_2015_82_17
- [8] Кравчуновська, Т. С. Проблеми і перспективи будівництва доступного житла в Україні / Т. С. Кравчуновська, С. П. Броневицький, І.О. Михайлова, О.О. Мартенс // Строительство, материаловедение, машиностроение. – Днепропетровск: ГВУЗ «ПГАСА», 2013. – Вип. 69. – С. 242-246.
- [9] Лях В. М. Проблеми і практика розвитку малих міст в системах розселення (на прикладі міста Фастів Київської області) / В. М. Лях // Містобудування та територіальне планування. - 2020. - Вип. 73. - С. 180-193. - Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/MTP_2020_73_1
- [10] Лях В. М. Сучасні проблеми і практика розвитку малих міст в системах розселення (на прикладі м. Новояворівськ Львівської області) / В. М. Лях // Містобудування та територіальне планування. - 2020. - Вип. 72. - С. 161-175. - Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/MTP_2020_72_16

REFERENCES

- [1] Buravchenko S. Formuvannia dostupnogo zhytla z urakhuvanniam zmin vymoh do kvartyr protiahom ekspluatatsii/ Buravchenko S.H., Spasichenko K.V.// Teoriia ta praktyka dyzainu: Zbirnyk naukovykh prats / dyzain arkhitekturnoho seredovyscha – K.: NAU, 2019.- Vyp.18.-94 s.
- [2] Gabrel M. Prerequisites for the formation of flexibility of architecture / M. Gabrel, Yu. Piast // Urban Planning and Spatial Planning. - 2020. - Vip. 75. - P. 97-113. - Access mode: http://nbuv.gov.ua/UJRN/MTP_2020_75_12
- [3] Gabrel` M. M. Kry`teriyi j vy`mogy` stalogo rozvy`tku mist v ocinci neruhomogo majna ta obg`runtuvanni proektny`h rishen` / M. M. Gabrel` // Suchasni problemy` arhitektury` ta mistobuduvannya. - 2019. - Vy`p. 53. - S. 135- 147. - URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Spam_2019_53_18
- [4] Dzhurliak. U. The relevance of rental housing in Ukrainian society // Modern problems of architecture and urban planning: Nauk.-tehn. collection / Answer. ed. M. Demin - K .: KNUBA, 2019. - Issue. 53. - p. 365-372 <http://library.knuba.edu.ua/books/zbirniki/01/2019/201954.pdf>
- [5] Dmytrenko A. The current state and trends in the development of urban settlements in Ukraine / A. Dmytrenko, T. Kuzmenko // Modern problems of architecture and urban planning. - 2019. - Vip. 53. - P. 179-188. - Access mode: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Spam_2019_53_21
- [6] Zavalny O. Analysis of urban space is the first stage for the formation of a modern city / OV Zavalny, MS Kolosha // Urban planning and territorial planning. - 2021. - Vip. 76. - P. 71-82. - Access mode: http://nbuv.gov.ua/UJRN/MTP_2021_76_9
- [7] Kravchunovska TS Development of construction of affordable housing taking into account the concept of sustainable urban development / TS Kravchunovska, SP Bronevytsky // Construction. Materials science. Mechanical engineering. Series: Innovative technologies of a life cycle of objects of housing and civil, industrial and transport appointment. - 2015. - Issue. 82. - P. 104-110. - Access mode: http://nbuv.gov.ua/UJRN/smmit_2015_82_17
- [8] Kravchunovska T. S., Bronevytskyi S. P., Mykhailova I. O., Martens O. O. Problemy i perspektyvy budivnytstva dostupnogo zhytla v Ukraini [Problems and prospects of affordable housing in Ukraine]. Construction, materials science, mechanical engineering. - Dnepropetrovsk: SHUZ «PSASA»- 2013, issue 69, pp. 242-246.
- [9] Lyakh V. Problems and practice of development of small cities in settlement systems (on the example of the city of Fastiv, Kyiv region) / V. Lyakh // Urban planning and territorial planning. - 2020. - Vip. 73. - P. 180-193. - Access mode: http://nbuv.gov.ua/UJRN/MTP_2020_73_1
- [10] Lyakh V. Modern problems and practice of development of small cities in settlement systems (on the example of Novoyavorivsk, Lviv region) / V. Lyakh // Urban planning and territorial planning. - 2020. - Vip. 72. - P. 161-175. - Access mode: http://nbuv.gov.ua/UJRN/MTP_2020_72_16

nbuv.gov.ua/UJRN/MTP_2020_72_16

[11] Негай Г.А. Візуальна комфортність міського середовища / Г.А. Негай, О.А. Дорофеев, Н.С. Машовець // Містобудування та територіальне планування. - 2020. - Вип. 75. - С. 273-285. - Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/MTP_2020_75_24

[12] Новосад І. Г. Прийоми реконструкції типових житлових будинків для маломобільних верств населення / І. Г. Новосад // Вісник Одеської державної академії будівництва та архітектури. - 2016. - Вип. 64. - С. 23-28. - Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Vodaba_2016_64_6

[13] Панько О.М. Комплексна оцінка якості житла. Автореф. дис. к.т.н. 18.00.01 (КНУБА) – К., 2008, 18с.

[14] Розселення населення. URL: https://pidru4niki.com/14050908/turizm/rozselennya_naselennya

[15] Титок В. В. Комплексний набір критеріїв оцінки доступності житла // Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин. - 2019. - Вип. 42. - С. 92-99. - Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/shpebfrv_2019_42_12

[11] Negai G. Visual comfort of the urban environment / G. Negai, O. Dorofeev, N. Mashovets // Urban Planning and Spatial Planning. - 2020. - Vip. 75. - P. 273-285. - Access mode: http://nbuv.gov.ua/UJRN/MTP_2020_75_24

[12] Novosad I. Receptions of reconstruction of typical residential buildings for low-mobile population / I. Novosad // Bulletin of the Odessa State Academy of Civil Engineering and Architecture. - 2016. - Vip. 64. - P. 23-28. - Access mode: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Vodaba_2016_64_6

[13] Panko O. Comprehensive assessment of housing quality. Author's ref. dis. Ph.D. 18.00.01 (KNUBA) - K., 2008, 18p.

[14] Population resettlement. URL: https://pidru4niki.com/14050908/turizm/rozselennya_naselennya

[15] Titok V. Complex set of criteria for assessing the availability of housing // Ways to increase the efficiency of construction in terms of market relations. - 2019. - Vip. 42. - P. 92-99. - Access mode: http://nbuv.gov.ua/UJRN/shpebfrv_2019_42_12

АННОТАЦИЯ

Спасиченко К. В. Определение количественных и качественных показателей доступного жилья в городе.

В данной статье исследована проблема недостаточного количества и качества доступного жилья в Украине. Обнаружена значимость и актуальность данной проблемы.

Освещены проблемы адаптации доступного жилья с потребностями населения и жителей дома. Определены факторы, которые влияют на качество жизни горожан, и их влияние на жилье.

Описанная значимость и влияние местоположения доступного жилья, в системе расселения и градостроительной ситуации, в зависимости от этих факторов будет меняться концепция и модель доступного жилья, в том числе его цена, объемно-планировочные решения, наличие трансформаций, гибкого планирования и др. Проанализировано негативное влияние малоразвитых районов на доступность расположенного в нем жилья и необходимость доступному жилью выступать движущей силой в развитии данного района.

Проиллюстрировано влияние населенного пункта на типологию и этажность застройки.

Описанный алгоритм для определения необходимого количества площади доступного жилья за расчетный период, и определение соотношения доступного жилья к коммерческому.

Освещена важность комплексного подхода в анализе генеральных планов городов, кварталов, для выявления свободных участков

ABSTRACT

Spasichenko K. Determination of quantitative and qualitative indicators of affordable housing, taking into account the location in the city.

This article examines the problem of insufficient quantity and quality of affordable housing in Ukraine. The importance and urgency of this problem is revealed.

The problems of adaptation of affordable housing to the needs of the population and residents of the house are highlighted. Factors influencing the quality of life of urban residents and their impact on housing have been identified.

The importance and influence of the location of affordable housing in the settlement system and urban situation are described, depending on these factors the concept and model of affordable housing will change, including its price, spatial planning solutions, transformations, flexible planning, etc. The negative impact of underdeveloped areas on the availability of housing located in it, and the need for affordable housing to act as a driving force in the development of this area.

The influence of the settlement on the typology and number of storeys of the building is illustrated.

An algorithm for determining the required amount of available housing for the calculation period, and determining the ratio of affordable housing to commercial.

The importance of an integrated approach in the analysis of master plans of cities,

для нового строительства, достройки доступного жилья, и поиска возможности реконструкции, и реноваций под доступное жилье.

Описаны целесообразность, определение дополнительных функции для доступного жилья, на этапе анализа квартала или района. Важность учета устойчивого развития при проектировании такого жилья.

Освещены важность доступного жилья выступать полноценной составляющей развитой инфраструктуры квартала или района, за счет мест приложения труда и общественных помещений.

Ключевые слова: жилье; доступное жилье; качество жилья; потребности населения; система расселения; соотношение доступного жилья; количественные показатели доступного жилья.

neighborhoods, to identify vacant land for new construction, completion of affordable housing, and finding opportunities for reconstruction and renovation for affordable housing.

Describes the feasibility, definition of additional functions for affordable housing, at the stage of analysis of the quarter or district. The importance of taking into account sustainable development in the design of such housing.

The importance of affordable housing to act as a full-fledged component of the developed infrastructure of the neighborhood or district, at the expense of places of employment and public places.

Keywords: housing; affordable housing; quality of housing; needs of the population; resettlement system; the ratio of affordable housing; quantitative indicators of affordable housing.

AUTHOR`S NOTE

Spasichenko Kateryna, postgraduate, assistant of the department of architecture and spatial planning, National Aviation University, Kyiv, Ukraine.

e-mail: spas.katya@ukr.net,
orcid: 0000-0001-7961-1338

Стаття подана до редакції 03.10.2021р.
Стаття прийнята до друку 20.10.2021р.