

УДК 711.582

**О. О. Поперечна,**  
*аспірантка кафедри ДАС,  
Київського національного університету будівництва і архітектури*

## **ПРОЕКТУВАННЯ СОЦІАЛЬНО ОРІЄНТОВАНОГО ЖИТЛОВОГО СЕРЕДОВИЩА ЯК ЧЕРГОВИЙ КРОК РОЗВИТКУ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ СУЧАСНИХ МІСТ**

Анотація: стаття присвячена актуальності проектування соціально орієнтованих житлових утворень у містах України.

Ключові слова: соціальна група, соціально орієнтоване житлове утворення.

Метою даної статті є обґрунтування необхідності цілеспрямованого формування соціально орієнтованих житлових утворень.

Питаннями дослідження соціально орієнтованого житлового середовища займалися: А. В. Крашенинников, А. М. Рудницький, А. Д. Яблонська, З. Н. Яргіна.

За останні десятиліття відбулись стрімкі соціально-економічні зміни у суспільстві, які позначились на проектуванні житлового середовища. Ринкові відносини призвели до соціальної стратифікації та соціальної ізоляції населення, змінні ціннісних пріоритетів суспільства. При купівлі житла сьогодні вагомому роль відіграє, не лише комфортабельність квартир і їх розміщення відносно центру, доступність транспорту, споживач все більше звертає увагу на сусідів, поряд з якими буде проживати та наявність необхідного культурно-побутового обслуговування. Набір послуг не дає необхідного для різних верств населення різноманіття. Зазвичай, це стандартний набір, який складається із підземного паркінгу, території, яка охороняється, спортивного та дитячого майданчиків з мінімальним типовим (одноманітним) благоустроєм території.

Розділення житла на економ-клас, бізнес-клас, елітний клас та ексклюзивне лише підвищує поділ населення на заможних та злиденних, не забезпечуючи потрібним рівнем комфорту ні тих ні інших. Крім того ринок будівництва, розрахований на заможні верстви населення, які складають менше 10%, поступово перенасичується. Як наслідок частина квартир так і не знаходить свого господаря.

У деяких країнах світу здійснюються спроби подолати існуючу проблему шляхом створення житлових утворень, орієнтованих на окремі категорії споживачів. В Європі і США вже давно існують житлові будинки, де не можна

жити з дітьми, існують житлові комплекси та поселення для любителів певного виду спорту або представників певного роду діяльності (наприклад: журналістів, поетів, художників тощо) [4].

Соціально орієнтовані житлові утворення розраховані на проживання мешканців конкретних соціальних груп. Різні соціальні групи потребують різних підходів до вирішення житлового середовища. Деякі соціальні групи потребують ізоляції (закритої системи обслуговування, закритого типу прибудинкового простору). Причиною закритого житлового середовища може бути добровільна ізоляція соціальної групи від іншого світу (релігійні спільноти) чи, навпаки, суспільство само ізолюється від цієї групи (сексменшинства, пенеціарні заклади тощо). Для інших соціальних груп, наприклад, маломобільних чи людей похилого віку необхідне обов'язкове поєднання з іншими соціальними групами (молоддю, дітьми). Житлова група, де вони проживатимуть, має бути відкритою для інших мешканців.

Одним із таких соціально орієнтованих утворень є «Соціальне поселення» в Пскові, арх. Екхарт Феддерсен [5]. Цільова аудиторія розрахована на три групи людей: маломобільні, люди похилого віку та звичайні мешканці. На 3 га розміщується 10 одноповерхових багатоквартирних будинків, в яких будуть проживати 100 мешканців, спортзал, бібліотека, кафе, перукарня, аптека, ігрові майданчики, парк з фонтаном та капличка. Проектом передбачено не тільки спеціально обладнані квартири і прибудинкові простори, а також спеціальне побутове, медичне та педагогічно-реабілітаційне обладнання, наявність безбар'єрної архітектури. Проект націлений на соціалізацію та інтеграцію мешканців похилого віку та маломобільних груп, які проживають поряд з людьми із стандартними фізичними можливостями. Це має бути відкрите поселення, з гостями, концертами та зустрічами для створення «нормального», а не «інтернатівського» життя (рис.1.1.).

20% населення Японії становлять люди похилого віку, саме тому було вирішено створити для них спеціалізоване містечко в Касіво, Японія. Проект буде вмещувати майстерні, бізнес-центри, клуби для спілкування, ферми на дахах будинків для вирощування квітів і екологічно чистих овочів. Медичні центри будуть відкритими 24 години на добу. Вже побудовані проекти: містечко «The Village» в США у Флориді для активних людей похилого віку; поселення Cottessmore для людей похилого віку із слабким здоров'ям в Південній Каліфорнії на 152 будинки; поселення Хартриг Оукс на півночі Англії; поселення для пенсіонерів в Німеччині, яке розміщується в м. Меппен і складається із 36 одноповерхових будинків.

Орієнтуючись на спорт та здоровий образ життя в Росії було побудоване соціально орієнтоване житлове утворення «Олімпійське селище Новогорськ»

(рис. 2), автором ідеї проекту є Ірина Вінер[6]. На 12 га землі на березі річки розміщується 120 блокованих та два малоквартирних будинків, гольф-поле, форелеве господарство та багатофункціональний спортивно-оздоровчий центр, який складається з освітнього центру, Міжнародної академії спорту, в якій будуть викладати чемпіони Світу та Європи, залу східних єдиноборств, ігрових видів спорту, фітнес клубу класу люкс, медичного центру та ресторану. Портрет цільової аудиторії обраний такий: сімейні пари в віці 35 років з одним чи двома дітьми, які є керівниками великих компаній вище середнього рівня або бізнесменами. Враховуючи зайнятість батьків, спроектована необхідна інфраструктура для дітей з близькою доступністю спортивних та освітніх закладів.

Ще одним прикладом є «всесвітнє містечко жіночого спорту» (World Village of Women Sports), що планується побудувати у Швеції в Мальмо [7]. Компанія Big мала на меті побудувати соціально орієнтоване житлове утворення спортивного спрямування, яке враховує спеціальні вимоги жінок всіх культур та різного віку. Враховуючи цільову аудиторію (активні жінки), архітектори намагались створити більш домашню та інтимну атмосферу шляхом проектування невеличких вулиць з магазинами, відкритих та закритих камерних просторів для відпочинку, скверів та садів, співмасштабних людині будівель. Багатофункціональний комплекс включає в себе зали і приміщення як і для занять спортом, так і навчальні аудиторії, лабораторії, інститути науково-дослідні та охорони здоров'я. Крім того, тут розміщуються: житло, готель, магазини, офіси, ресторани та інш. «Жити, працювати, грати» – основний лозунг проекту (рис. 2).

Десять архітектурних фірм розробили проект для мешканців нетрадиційної сексуальної орієнтації під назвою ВООМ в Каліфорнії [8]. Проект має на меті створити комфортне середовище для проживання людей різних поколінь і соціально різноманітних груп. Середовище має стати більш комфортним для різних вікових груп, доброзичливим та має сприяти здоровому способу життя. Це буде місце, де сексменщини не будуть виділятися з натовпу і не будуть піддаватися образам і гонінню. До складу містечка увійде: готель, тренажерний зал, спа-центр, медичний центр і розважальний комплекс. В містечку, яке буде складатися з 8 районів, буде передбачений переважно пішохідний рух (рис. 2).

В Україні поки не набуло популярності будівництво подібних соціально орієнтованих житлових утворень. Однією з причин такого стану є відсутність чіткого уявлення про людей, що потребують особливого житла. Зазвичай портрет соціальної групи сформований дуже узагальнено.

Проектування соціально орієнтованих житлових утворень має ряд переваг: застосування нестандартних архітектурних та дизайнерських рішень, більш розвинуте культурно-побутове обслуговування(КБО), яке відповідає потребам мешканців, однорідність соціального оточення та індивідуальність проекту. До недоліків можна віднести: збільшення експлуатаційних витрат, мінливість аудиторії. Зі сторони споживача з'являється унікальна можливість вибору житлового утворення та КБО, які будуть відповідати його потребам, а також сусідів, поряд з якими він буде проживати. А виробник отримує більш ефективний продаж, аренду житла та комерційних приміщень, конкурентоспроможність на ринку.

*1. «СОЦІАЛЬНИЙ ПРОЕКТ» ПСКОВ*



*2. МІСТЕЧКО ДЛЯ ЛЮДЕЙ  
ПОХИЛОГО ВІКУ В ЯПОНІ*



*3. МІСТЕЧКО ДЛЯ ЛЮДЕЙ  
ПОХИЛОГО ВІКУ В США*



Рис. 1. Приклад соціально орієнтованого житлового утворення для людей похилого віку та маломобільних груп.

1. «ВСЕСВІТНЄ МІСТЕЧКО ЖІНОЧОГО СПОРТУ» В МАЛЬМО, ШВЕЦІЯ



2. «ОЛІМПІЙСЬКЕ СЕЛИЩЕ НОВОГОРСЬК» В РОСІЇ



3. ПОСЕЛЕННЯ «ВООМ» В КАЛІФОРНІЇ

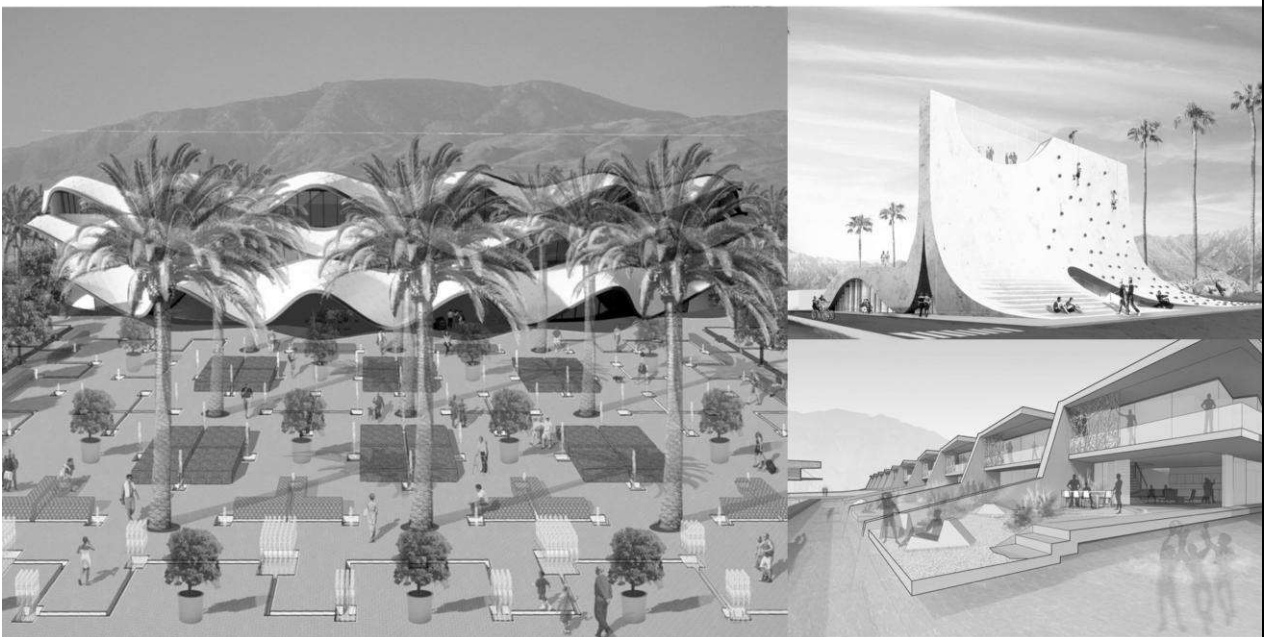


Рис. 2. Приклади соціально орієнтованих житлових утворень: 1, 2 – спортивного спрямування, 3 – нетрадиційної сексуальної орієнтації.

Подальші дослідження порушеної проблеми мають відповідати на питання, які тематичні житлові утворення необхідні в різних містах України та яка цільова аудиторія в них зацікавлена.

#### Список використаної літератури:

1. Крашенинников А. В. Жилые кварталы / Учебное пособие для вузов / А. В. Крашенинников. – М.: Высшая школа, 1988р. – 87с.: ил.
2. Поперечна О. О. Підходи до архітектурного проектування житлового середовища з урахуванням соціальних аспектів поведінки / О. О. Поперечна // Сучасні проблеми архітектури та містобудування: наукового-технічний збірник. – 2011. – Вип. 27. – с. 71-76.
3. Рудницкий А. М. Управление городской средой / А. М. Рудницкий. – Львов: Вища школа, 1985 – 108с.; ил.
4. Белых А. Жилье в тему / А. Белых // «Дом». Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ». –2011. – №57 (112). – с.4. – Режим доступа к газете: <http://www.kommersant.ru/doc/1797869>
5. Шатохин И. Старость в радость [Электронный ресурс] / Иван Шатохин. – 14.3.2012. Режим доступа к статье: <http://pravdapskov.ru/rubric/17/8332>
6. «Олимпийская деревня Новогорск. Жилой комплекс» [Электронный ресурс] // Режим доступа к статье: <http://www.od-novogorsk.ru/>
7. World Village of Women Sports / BIG. [Електронні ресурси] / David Basuldo // Archdaily. – Режим доступу до статті: <http://www.archdaily.com/39030>
8. Boom community [Електронні ресурси] / Kelly Minner. – Режим доступу до статті: <http://www.archdaily.com/111253/boom-community/>

#### Аннотация

Статья посвящена актуальности проектирования социально ориентированных жилых образований в городах Украины.

Ключевые слова: социальная группа, социально ориентированное жилое образование.

#### Annotation

The article is devoted to the design of thematic residential formation in the cities of Ukraine.

Keywords: social group, thematic residential formation.