

УДК 711.03

**ИССЛЕДОВАНИЕ МАЛЫХ РЕКРЕАЦИОННЫХ ТЕРРИТОРИЙ В КОНТЕКСТЕ ПОДГОТОВКИ СОВРЕМЕННОГО СПЕЦИАЛИСТА ЛАНДШАФТНОЙ АРХИТЕКТУРЫ**

Курилко Р. В., аспирант, кафедра АМГС, ХНАГХ

**Аннотация.** Данный материал посвящен вопросам исследования роли малых рекреационных территорий в городской среде и значимости профессионалов, в этой отрасли, при снижении уровня экологического баланса до крайней отметки, как сохранить рекреационную среду как экологически важную для человека. Приводится, в качестве научной новизны, определение малых рекреационных территорий, их типология, классификация и территориальное определение «малые рекреационные территории» есть единица специальности по изучению проблем и подготовке курса ландшафтной архитектуры. Дается научно-практическое значение международных конференций в России и Украине. Поднимаются острые вопросы о проблемах реконструкции, мониторинга и защиты.

**Ключевые слова** - ландшафтная архитектура, малые рекреационные территории, архитектор ландшафтник.

**Постановка проблемы.** В настоящее время около 50 % населения страны живет в экологически неблагоприятных условиях, в том числе 20 % - в зонах экологического бедствия. Около 70 городов страны отнесены к разряду экологически неблагоприятных. Проживание в них опасно для здоровья людей, и это подтверждается значительным изменением структуры заболеваемости городского населения [1].

Главными причинами загрязнения воздушного бассейна промышленностью являются:

- внедрение новых технологических процессов без одновременного решения вопросов защиты атмосферы от их выбросов;
- наращивание мощностей предприятий без одновременного расширения мощности очистных сооружений или внедрения таких технологических схем, которые обеспечивали бы сокращение вредных выбросов.

Интенсивным источником загрязнения воздуха в городах является транспорт: авиационный, железнодорожный, автомобильный.

Возросшая интенсивность движения автомобильного транспорта через общественные центры многих городов Украины и их жилые районы, частые остановки у перекрестков, низкая скорость движения, неудовлетворительное состояние двигателей способствуют значительному локальному и общему загрязнению воздушного бассейна городов токсическими веществами. Состояние воздушного бассейна зависит и от ветрового режима территории. Проблему регулирования ветрового режима следует рассматривать в двух аспектах: защита от неблагоприятного воздействия ветров и создание оптимальных условий аэрации [2].

Негативное влияние на состояние природной среды оказывает и загрязненная почва. Значительным источником изменения природного состояния почв являются транспорт и

---

промышленно-производственные комплексы. Тысячи тонн вредных веществ, выбрасываемых в атмосферу городов, в конечном итоге оседают в почву, загрязняя ее соединениями тяжелых металлов и органических кислот.

Серьезное значение имеет и биологическое загрязнение почв, связанное с возможностью распространения эпидемических заболеваний. Основной причиной биологического загрязнения почв являются неусовершенствованные свалки, места захоронения (полигоны) бытовых отходов.

В атмосферу, по подсчетам ученых, ежегодно выбрасывается до 23 млрд. т углекислого газа и более 1 млрд. т. других соединений. Добываемое из земных недр условное топливо (7 млрд. т.), сгорая, «съедает» 6 млрд. т. кислорода. В целом в атмосферу попадает до 30 тыс. видов загрязняющих химических веществ, многие из которых ядовиты для живой природы [2].

Проблемой экологии в современном городе является проблема недостачи и полного отсутствия организованных рекреационных территорий, которые так необходимы для поддержания надлежащего экологического тонуса, благоприятного для проживания в нем современного индивида. Огромное количество городских парков, скверов, садов, санитарно-защитных территорий промышленных объектов, которые находятся в запущенном состоянии. Также проблемой нехватки организованных ландшафтных образований является проблема недостаточного финансирования и ухода за рекреационными территориями. Еще одной немаловажной проблемой является эстетический облик современного города, а, как следствие, воспитание патриотизма и бережного обращения с предметами исторического и культурного наследия, а также к объектам ландшафтной архитектуры, предотвращение вандализма со стороны жителей страны и т. д.

Остро стоит проблема выращивания и ухода за высаженными в грунт растениями. Для того чтобы клумба или парк выглядели нарядно, необходимо тщательно отработать вопросы отбора посадочного материала и его композиционной сочетаемости, придерживаться требований технологических карт посадки и ухода.

Проблема управления качеством подготовки специалистов ландшафтной организации современного города в условиях интеграции в международном образовательном пространстве содержит в себе необходимость установления места и роли в этой подготовке принципов структурного развития организованных территорий в общем рекреационном пространстве города, как составляющей части подготовки архитектора ландшафтного дизайна. Один из немаловажных факторов решения проблемы, а, именно, возврата надлежащего облика городу – это обучение специалистов в сфере ландшафтной архитектуры и дизайна.

**Актуальность темы исследования.** В современных условиях развития науки, искусства, и высоких технологий, город, как динамическая система, а также место, являющееся средой обитания современного человека, нуждается в изучении его как ландшафтного феномена. При реконструкции современных м.р.т необходимо четко соблюдать ряд рекомендаций, таких же, как и при реконструкции архитектурных объектов. Необходим весьма деликатный подход к реконструкции, с частичной реставрацией рекреационных территорий.

Поэтому возникает значительная потребность в квалифицированном уровне подготовки специалистов, обладающих знаниями, представлениями и методическим аппаратом, необходимым для преобразования городской архитектурно-ландшафтной среды и дальнейшего проектирования. Особенно важно это в исторических городах, структурной составляющей которых являются организованные рекреационные пространства, в том числе так называемые **малые рекреационные территории** (м.р.т.).

Известно, что исследованием систем м.р.т. и городских ландшафтно-рекреационных образований занимались разные ученые и их последователи. Публикации и научные труды охватывают период с 1955 по 2009 гг. В данной области можно отметить научные работы

Н. Я. Крижановской, А. В. Сычевой, Г. Голлвитцера, В. Вирсинга, В. Н. Горбачева, К. Шелдон, С. С. Ожегова, А. П. Вергунова, В. А. Горохова, Л. С. Залесской, А. Д. Жирнова, Д. О. Саймондса, В. А. Нефедова, Ф. В. Левона, В. Л. Глазычева, Л. Б. Лунца, З. А. Николаевской, И. А. Косаревского и др.

Так же как и архитектурные объекты, структурные преобразования м.р.т. определяются объективными процессами старения материально-пространственной среды городов, которые, как известно, являются динамичными системами и находятся в постоянном развитии, что предполагает, как освоение новых территорий и ресурсов, так и периодическую реконструкцию. Помимо создания новых м.р.т. существует необходимость в интеграции, уже сложившихся, т.е. в объединении в целостную структуру рекреации города.

**Изученность вопроса.** Обращаясь к анализу теоретических научных разработок, публикаций специалистов, изданных книг и научных работ до 2009 г., можно отметить в данной области труды некоторых из них.

Так, например, Г. Голлвитцер и В. Вирсинг отмечают важнейшую эстетическую компоненту малых рекреационных территорий, как декоративность, в эстетическом понимании.

Практические исследователи В. Н. Горбачев и К. Шелдон выделяют в качестве выразительной художественно-эстетического компонента монокультурный мини ландшафт, который представляет собой наиболее выгодные сочетания растений между собой и с другими элементами для усиления эстетического эффекта этого типа пространств [2].

Зона декоративных экспозиций, по их мнению, представляет собой композиционную ландшафтную единицу, обладающую специальным характером визуального пейзажа. Специфика участка или зоны декоративных городских экспозиций определяется главной целью её устройства – привлекать внимание особым, присущим ей эстетическим эффектом. Авторы указывают на необходимость добиваться большей красочности и композиционной насыщенности ландшафта зоны декоративных экспозиций для того, чтобы вызвать у человека повышенную активность эмоциональной реакции по сравнению с обычными городскими пейзажами, которым он уделяет зачастую мимолетное внимание. Яркость и необычность экспозиции возбуждает интерес к жизни растений, способствует более тесной связи с природой и тем самым лучшему отвлечению человека от повседневной будничной обстановки [3].

С. С. Ожегов отмечает эстетические качества рекреационных территорий, как эффективный прием создание ландшафтных композиций – с включением разных видов древесно-кустарниковой растительности.

В. А. Горохов, как продолжатель научных идей и ученик Ожегова предлагает включить все рекреационные территории, как общую систему в структуру развития и образования города и развивать её.

Как частный случай использования эстетических свойств древесно-кустарниковой растительности, исследователями отмечаются ландшафтные композиции растений осеннего сезонного аспекта (А. В. Сычева, Н. Я. Крижановская).

Н. Я. Крижановская в учебнике по подготовке архитекторов-ландшафтников дает четкое определение понятия малые рекреационные территории, отождествляя его по определенным характеристикам с понятием малый сад и сквер.

В нынешних условиях, при которых границы того же парка, сквера, бульвара, из-за «обогащения» рекламой, киосками, мусорными свалками утратили свой приоритет, как по функциональному: транзит-отдых-актив, так и по эстетическому назначению, в целом, не имея своего определенного изначального имени, статуса и назначения, автором предлагается принимать условно городской ландшафт за определение малые рекреационные территории.

*Предметом исследования* являются **малые рекреационные территории**, их место в структуре дисциплин подготовки специалистов по ландшафтному проектированию, варианты подходы по ликвидации проблем управления качеством.

*Цель исследования* состоит в установлении принципов влияния малых рекреационных территорий на городскую среду и разработке научно-обоснованных рекомендаций для совершенствования формирования малых рекреационных территорий с учетом комплекса воздействующих факторов в обучении профессионалов ландшафтной архитектуры.

*Научное значение и новизна* заключается в построении аналитической модели структуризации м.р.т., а также в научно обоснованных рекомендациях по разработке предложений по реконструкции м.р.т. в архитектурно-ландшафтной среде города. Исходя из этого, научную новизну положений работы, составляют:

- уточнение и конкретизация этапов формирования малых рекреационных территорий в городской среде города в процессе ее эволюционного развития;
- выявление типологии и принципов проектирования малых рекреационных территорий в современных условиях городской среды;
- разработка рекомендации по совершенствованию архитектурно-ландшафтной среды малых рекреационных территорий в центре города объектами ландшафтной архитектуры.

Исследование расширяет научное знание о путях экологической, экономической, социальной, антропогенной преемственности и реконструкции м.р.т. Предлагаются методы, приемы и средства ландшафтной организации малых рекреационных территорий на основе оценки природно-климатических особенностей города и тенденций ландшафтного строительства в регионе. Результаты исследования могут быть использованы для проведения реконструктивных мероприятий с экологической направленностью существующих м.р.т., а также составить теоретическую основу для акцентирования в учебном процессе при разработке проектов вопросов сохранения природы в ландшафтной организации территорий.

*Методы исследования* включают анализ литературных источников, изучение материалов научно-исследовательского характера, сопоставление полученных результатов, выявление особенностей формирования малых рекреационных территорий, историко-генетический и факторный анализ, натурные обследования на основе выборочного визуального обследования м.р.т. и фотофиксация.

*Границы исследования* охватывают изучение особенностей ландшафтной организации м.р.т. в современном городе с постоянным проживанием населения. Для сравнения были проанализированы аналоги из международной практики в области создания комфортной среды в условиях современного ландшафтного проектирования. В современном значении м.р.т., представляющие собой территорию площадью не менее 5-10 га, занятую древесными и кустарниковыми насаждениями, аллеями, лужайками, цветниками, малыми архитектурными формами. М.р.т. обычно включают эстраду, игровые площадки, детский сектор, водоемы; представляют собой определенную планировочную композицию. Предназначены для кратковременного, а также активного отдыха. Данный материал посвящается исследованию м.р.т. в планировочной структуре города.

Малые рекреационные территории – это, как правило, небольшие скверы, парки, городские сады, бульвары, небольшие лесопарковые территории, набережные рек и городских озер. Согласно территориальной дифференциации, – это внутриквартальные вкрапления, площадью до 10 га [4].

М.р.т. можно подразделить на две подгруппы. К первой следует отнести территории свободного пользования: городские сады, сады микрорайонов и жилых групп, скверы, бульвары, набережные, пешеходные улицы. Ко второй группе следует отнести озелененные территории режимных учреждений: вузов, техникумов, гостиничных комплексов, лечебных учреждений, детских садов, школ, промпредприятий и др. Объектами ландшафтного дизай-

на являются, прежде всего, городские и загородные ландшафтно-рекреационные территории, где осуществляется тщательная проработка деталей культурного ландшафта. Эти объекты включают пространства, сформированные с использованием средств ландшафтного дизайна – растительности, геопластики, водных устройств, малых архитектурных форм, визуальной коммуникации и др. К таким объектам относятся **малые рекреационные территории** и полифункциональные парки [4].

Так как м.р.т. являются местами тихого и активного отдыха горожан и являются функционально значимыми природными ресурсами города. Причина этого:

- сложившаяся антропогенная целостность развития,
- искусственно созданная среда,
- транспортные развязки,
- пешеходные связи,
- территориальная раздробленность, «стихийное появление»
- ухудшения качества индивидуальных жилмассивов.

Рыночные условия обусловили многообразие и хаотичность развития малоэтажной застройки. Преобладание в сознании застройщиков заинтересованности в ускоренном освоении территорий над соображениями по организации полноценной жизненной среды для человека привело к недооценке роли природы в достижении востребованных качеств новой застройки. А, как следствие, полное вымирание м.р.т. Чрезмерная структурная раздробленность территорий застройки не оставила шансов для создания обустроенных м.р.т. вблизи жилища и привела к хаотичному использованию природных участков вокруг застройки. Столь непродуманное освоение природного окружения в значительной степени подрывает возможность реализации концепции устойчивого развития территорий в будущем [4].

В результате чего необходим «прирост» как особого отношения к м.р.т., так и острая и постоянная потребность, не только в садовниках, а и в новых квалифицированных специалистах в сфере ландшафтной архитектуры и ландшафтного проектирования.

Отсутствие развития управления качеством подготовки специалистов в сфере ландшафтного проектирования приводит к снижению качества эстетическо-природного облика современного города, а так же снижению развития садово-паркового пространства. Из-за пренебрежительного отношения к данной специализации развитие м.р.т., как системы озеленения городского пространства и системы эстетического развития снизило свой уровень, а то и вовсе утратило свой смысл.

В Киеве, за «круглым столом», рассматриваются современные проблемы и принимают участие ведущие специалисты в области ландшафтной архитектуры Украины и России. Заседания «круглого стола» в Институте ландшафтной архитектуры посвящаются вопросам развития и сохранения зеленого убранства городов, признания важности профессии ландшафтного архитектора. Профессор А. Д. Жирнов, руководитель института отмечает положительную тенденцию повышения роли ландшафтной архитектуры в формировании облика городов, частного жилья и возрастающий спрос на специалистов в этой области. Назревает необходимость ликвидировать дефицит архитекторов, компетентных в вопросах создания современных ландшафтных ансамблей. Для иллюстрации возможностей современной садово-парковой архитектуры при помощи института создаются необходимые акции, для развития ландшафтного дизайна в стране. Уже закладываются программы по их проведению. Эффективным способом популяризации достижений садово-паркового искусства служат выставки. Одна из крупных в мире выставок «Флориада» проходит раз в 10 лет в Голландии и пользуется такой же популярностью как олимпиада. В 1992 году «Флориада» принесла и России бронзовую медаль за композицию «Русский сад». В Германии выделяется территория или городской парк, участники выставки, используя особенности ландшафта, создают настоящие шедевры ландшафтной архитектуры и дарят их городу.

В Украине выставки «Ландшафтная архитектура и дизайн» проводятся в рамках крупных строительных презентаций, что дает возможность привлечь потенциальных клиен-

тов, способствует обмену опытом между коллегами-ландшафтниками. Десять лет назад в Украине было всего несколько фирм, специализирующихся на ландшафтном дизайне, сегодня их количество постоянно увеличивается, подчиняясь требованиям рынка. Наиболее известные: «Даллас», «Ирбис», «Ландшафтный дизайн», «Таррки», «Ваш сад», «Модерн» и др. Возрастает потребность в высококачественном посадочном материале. Многие фирмы открывают питомники и садовые центры (в Украине их уже 8), в которых выращиваются традиционные и проходят акклиматизацию привозные растения. По оценке России Украина занимает ведущее место в области ландшафтной архитектуры. В отличие от других стран СНГ, и в частности России, у нас профессия ландшафтного архитектора признана официально. Возобновив работу, кафедра ландшафтной архитектуры и дизайна Аграрной академии Украины, закрытая еще в 1981 году. Многие региональные вузы проявляют интерес к подготовке специалистов в этой области, но, к сожалению, не хватает опытных преподавателей, возникла потребность в повышении их квалификации. Поэтому событием станет открытие в Киеве Института ландшафтной архитектуры и дизайна. При этом зарубежный опыт свидетельствует, о необходимости делать акцент на узкоспециальной подготовке. Тесно связано с предыдущей проблемой отсутствие квалифицированных специалистов по ландшафту в государственных организациях, от которых зависит облик наших городов. Зачастую в регионах нет даже штатной должности архитектора по ландшафту при управлениях архитектуры и градостроительства. При Госстрое также нет управления, курирующего зеленое хозяйство, не ведется учет и мониторинг зеленых насаждений. В жилищно-коммунальной сфере 80% людей, занимающихся озеленением, не имеют специальной подготовки. непрофессионализм, бессистемность массового озеленения приводит к серьезным проблемам. Такая ситуация характерна практически для всех стран бывшего Союза. Поэтому наряду с подготовкой кадров, возникает вопрос тесного и равноправного сотрудничества профессиональных ландшафтных архитекторов с городскими властями [5].

Согласно закону о строительстве, территория города имеет пять режимов застройки:

- 1 - территории минимального вмешательства в природную среду, т. е. в м.р.т.;
- 2 - разрешена застройка 25 % территории;
- 3 - территории парков и садов (м.р.т.), охраняемых законом;
- 4 - территории, на которых можно проводить реконструкцию жилья, размещать спортивные, обслуживающие и др. учреждения, но не более чем на 75 % площади;
- 5 - территории свободной застройки, несмотря на принятие прогрессивных законов, не всегда удается сохранить зеленые насаждения, складывается ситуация, когда архитектура зданий современна, но при переносе на ландшафт чувствуется низкий уровень работы в плане гармонизации сооружений и ландшафта.

При создании объектов ландшафтной архитектуры зачастую не учитываются климатические условия и особенности грунтов, что приводит к гибели растений. Сегодня завозятся культуры, которых нет даже в Ботаническом саду, а следовательно, отсутствует и опыт их выращивания. Неизвестно как они себя поведут в условиях открытого грунта, как приспособятся к новому климату. Особенно, если учесть тот факт, что высококвалифицированных дендрологов в Украине остро не хватает. Возникает предложение создать базу данных посадочного материала м.р.т. и питомников Украины, которая будет содержать рекомендации по выращиванию и уходу за растениями.

Интерес к созданию м.р.т. в городской среде вполне оправдан. Появление полноценных м.р.т. европейского уровня, что 10 лет назад казалось недостижимым. Сейчас специалисты получают возможность посещать зарубежные выставки, знакомиться с лучшими образцами садово-паркового искусства.

Предлагаются методы, приёмы и средства ландшафтной организации м.р.т. на основе оценки природно-климатических особенностей города и тенденций ландшафтного строительства в регионе. Результаты исследования могут быть использованы для проведения конструктивных мероприятий с экологической направленностью существующих м.р.т., а

также составить теоретическую основу для акцентирования в учебном процессе при разработке проектов вопросов сохранения природы в ландшафтной организации территорий.

**Практическое значение работы.** Основные выводы и результаты работы могут быть использованы государственными учреждениями и частными фирмами в Украине при разработке решений по реконструкции малых рекреационных территорий в архитектурно-ландшафтной среде города, а также учебными заведениями архитектурно-строительного профиля:

1. Улучшение материальной базы по подготовке специалистов.
2. Налаживание контактов по обмену опытом с развитыми странами, в сфере ландшафтного проектирования;
3. Включение в студенческую программу курса по изучению истории развития м.р.т. местного значения.

**Выводы:**

Данные исследования позволяют дать рекомендации по:

1. Улучшению материальной базы по подготовке специалистов и налаживанию контактов по обмену опытом с развитыми странами, в сфере ландшафтного проектирования. Рекомендовать включение в учебную программу курса по изучению истории развития местных м.р.т.
2. Разработка направлений по оздоровлению окружающей среды города – это организация м.р.т. для полноценной жизненной среды человека,.
3. Исследование м.р.т. расширяет научное знание о путях экологической, экономической, социальной, антропогенной преемственности и реконструкции малых рекреационных территорий.
4. Сохранение традиций м.р.т., в ландшафтной архитектуре, сложившиеся в XVIII веке, проведение своевременной «реставрации».
5. Создание м.р.т. с минимальным вмешательством застройки в природную среду. Возрождение зеленого убранства магистралей, в связи с тем, что растения сильно пострадали от хлоридов, применяемых в зимнее время для борьбы с обледенением.
6. М.р.т. являются значимой единицей в архитектуре, обладающие статусом и значимостью тождественно равным архитектурным объектам, также нуждающиеся в защите законом и в своевременном уходе. Они имеют определенно равные направления в антропогенном, территориальном, этнографическом, экологическом и градостроительном развитии современного города. М.р.т., также, нуждающиеся в последующей систематизации в одну ландшафтную группу, которая является одним из неотъемлемых факторов или явлений в организации современного города.
7. Интересные природные объекты – рощи, живописные холмы, берега рек и озер, надпойменные террасы смогут играть существенную роль в формировании городской среды, только если будут сохранены и органично включены в систему городских зеленых насаждений, а это значит – и в архитектурно-планировочную структуру города [7].  
Эту структуру составляют, системы м.р.т., обладающие как художественно-эстетическими и пространствообразующими, так и экологическими качествами, направленными, прежде всего на оздоровление и отдых современного индивида.
8. Сохраненные м.р.т., даже в виде небольшого включения в урбанизированную среду, создают неповторимое своеобразие города и запоминаются порой больше, чем значительные градостроительные ансамбли. Парки и скверы, клумбы и сады являются неотъемлемой частью современных городов и отождествлены с м.р.т. с учетом единой политики в сфере озеленения городов.

## ЛИТЕРАТУРА

1. Левон Ф. М. Загальні сьогоденні проблеми озеленення міст в Україні (на прикладі Києва) /Ф. М. Левон, С. І. Кузнецов //Науковий вісник: Зб. науково-техн. пр.-Львів, 2001-Вип.11.5: (Міські сади і парки: минуле, сучасне і майбутнє) – С.226 – 230.
2. Крижановская Н. Я. Эколого-градостроительные принципы проектирования ландшафтно-рекреационных территорий Украины. – К.: УМК ЦО, 1992. – 114с.
3. Нефедов В. А. Ландшафтный дизайн и устойчивость среды – СПб, 2002. – 295 с.
4. Н. Я. Крижановская Основы ландшафтного дизайна, учебник, - Харьков, ХГАГХ, 2002.- 132с.
5. Забельская М. Проблемы ландшафтной архитектуры решали за «круглым столом» // Буд-майстер. 2001. – С.28 – 29.
6. Заикова Е. Ю. Архитектурно-ландшафтная организация пространств коллективного назначения в малозэтажной застройке (на примере Московской области), автореферат, СПб, 2008.
7. В. А. Горохов, Зеленая природа города: Учеб. пособие для вузов – М.: Стройиздат, 2003. – 528 с., ил., с. 180.

УДК 72.01

### ВОЗРАСТАЮЩЕЕ ЗНАЧЕНИЕ КОМФОРТА ЖИЛИЩА И УСЛОВИЙ ПРОЖИВАНИЯ

**Калинина О. И.**, канд. арх., доцент каф. «АиЛП»

*Харьковская национальная академия городского хозяйства.*

**Аннотация.** Рассматривается современное состояние жилой ячейки с точки зрения комфорта.

**Ключевые слова** – системный подход, эргономика.

**Проблема исследования.** Зависимость проектируемой среды, ее пространственной организации от требований, предъявляемых обществом. Избранное направление исследования связано с приоритетной тематикой кафедры АиЛП.

**Цель работы** – определить современное состояние комфортной жилой среды.

**Задачи работы** – выявить основные параметры комфорта.

Решение проблемы доступности жилья для основной части населения Украины является стратегически важной социальной задачей нашего общества. В социальном отношении потребность в жилище была и остается одной из основных жизненных и приоритетных потребностей человека. Качество жилой среды является одним из основных из основных показателей уровня развития, как для отдельного поселения, так и для всей страны. Именно в жилище реализуются основные бытовые и физиологические потребности человека. Качество жилища и жилой среды во многом обуславливают здоровье и продолжительность жизни человека, его психологическое состояние, условия воспитания и развития личности. В этой связи, развитие жилищного строительства остается приоритетной задачей развития общества [1].

Разработка методологии и инструментария оценки потенциала жилища обусловлена обострением противоречий, между возможностями существующего жилищного фонда и разнообразием потребностей различных слоев населения в обеспечении комфорта проживания семьи в основной части жилищного фонда и в новых типах жилья с разнообразным уровнем комфорта в условиях рынка. Основная часть жилищного фонда городов Украины создана за период с 30-х годов по 1990гг по принципам единого уровня комфортабельности жилых ячеек, минимальной архитектурно-планировочной типологии жилой ячейки под