

Лаабіді Іліасс, магістрант гр. БУД-16-1мд
Єгоров Ю. П., проф., к.арх.; Банах А. В., доц., к.т.н. – наукові керівники

РІЗНОВИДИ КОМФОРТНОСТІ ЖИТЛА

Запорізька державна інженерна академія, кафедра МБГ

При дослідженні архітектурно-естетичної взаємодії людини, житла й оточуючого середовища у якості єдиної системи, необхідно визначитись з конкретною групою житла. З позицій комплексного комфорту житло ще не класифікується, отже приклад стандартної класифікації житла розглядається залежно від рівня фізіологічного комфорту. Виділяється три основні групи житла: соціальне, доступне, елітне. Детальна характеристика кожної групи житла пропонується Української будівельною асоціацією [1].

Соціальне житло – це житло, при проектуванні якого приймаються мінімальні площі приміщень для забезпечення необхідних функціональних процесів. Прикладами можуть бути малосімейні будинки та житловий фонд «хрущовського» періоду будівництва. У соціальному житлі виділяється дві категорії. Для категорії економ-класу передбачене місце розташування у 3 або 4 містобудівній зоні; наявність поряд зупинок трамвая, тролейбусу, автобусу, маршрутних таксі, станції метро; наявність в мікрорайоні супермаркету, дитячого садку, медичної установи, школи, кафе, ресторану; архітектурне рішення за звичайним серійним проектом; період зведення сталінські, хрущовські, панельні, будь-який після реконструкції; технологія будівництва монолітно-каркасна, безкаркасно-цегляна, збірно-панельна або крупноблочна; підземний або критий автомобільний паркінг до 1 машино-місця. До щільності забудови та статусу сусідів не висувається особливих вимог. Для категорії стандарт-класу передбачене місце розташування у будь-якій містобудівній зоні; віддалення від промислових зон і об'єктів має бути до 5 км; наявність поблизу станції метро, зупинок автобусу, тролейбусу, трамвая; наявність в мікрорайоні дитячого садку, школи, магазину, лікарні; архітектурне рішення за серійним проектом; наявність одного балкону; вивіз сміття 1 раз на добу. Мінімальна житлова площа на одного мешканця приймається згідно норми. До доступності міських зон відпочинку, щільності забудови, соціального статусу сусідів, технології будівництва, періоду зведення, кількості квартир на поверсі та системам кондиціонування не висувається особливих вимог.

Для доступного житла в основі проектування закладені площі приміщень, наведені Державними будівельними нормами. Доступне житло асоціюється з житлом бізнес-класу. Вимоги за зазначеними вище критеріями не настільки жорсткі, кількість має бути до 8 на поверсі, кількість поверхів – 13 і більше. Згідно стандартам, комплекси бізнес-класу повинні розташовуватися в наближених до центру міста районах (2 або 3 містобудівних зонах) і відповідати певним параметрам. Мінімальна житлова площа на одного мешканця становить 40 м². Індивідуальні планувальні рішення, зокрема співвідношення житлової і нежилої площі, а також гідна лаштування фасаду, під'їздів і суспільних зон, сучасна технічна оснащеність, наявність паркінгу з розрахунку не менше 1 машино-місця на квартиру. Архітектурне рішення будівлі має бути розроблене за індивідуальним проектом, висота стель не менше ніж 2,7 м, обов'язкова наявність балконів і лоджій. Соціальний статус сусідів має бути відповідним. Поблизу має бути зручна транспортна розв'язка, зупинки маршрутних таксі. Вартість обслуговування в місяць приймається за розрахунком.

Проектування елітного житла, якщо немає обмежень стосовно площі приміщень, ведеться виходячи з матеріальних можливостей замовника. Елітне житло має досить неоднозначне тлумачення у світі, адже немає єдиного офіційного визначення цього терміну. З цієї причини й вимоги до елітного житла суттєво різняться у багатьох країнах. Єдине, що залишається спільним для всіх вимог, це філософія житла, яка вказує на його статусність, відбірність, респектабельність, тобто елітарність [2, 3].

На сформованому західному ринку прийнята класифікація об'єктів нерухомості за

категоріями А, В і С. Окремо слід відзначити ринок елітного житла. За європейськими канонами елітним вважається будинок з прибудинковою територією, паркінгом та іншими додатковими нововведеннями. Нерухомість категорії А використовується власниками для ведення бізнесу, поділяється на клас спеціалізованої нерухомості, пристосованої для ведення певного бізнесу, і неспеціалізованої нерухомості – це звичайні будівлі (магазини, офіси, фабрики, склади, які зазвичай продаються чи здаються в оренду). Категорія В є нерухомістю для інвестицій. Даними видами нерухомої власності володіють з метою отримання доходу від оренди чи вилучення прибутку на вкладений капітал. Нерухомість категорії С – надлишкова; це земля з будівлями чи вільні ділянки, не потрібні для ведення бізнесу в теперішній час чи в майбутньому.

Європейські вимоги до елітного житла: закрита територія, охорона доступу, система відеоспостереження за територією; автостоянка із розрахунку 2 місця на квартиру; спортзал, бажано басейн; просторі кімнати з високими стелями не нижче 3 м; високі вимоги до оформлення інтер'єру; високошвидкісний інтернет, бажано супутникове телебачення та wifi; дистанційне управління охоронною системою, системою опалення, освітлення, водопостачання; площа квартири від 250...300 м² і більше; хороший стан прилеглої до будинку території (озеленення, тротуарна плитка, дитячий майданчик); престижне місце розташування; оптимальне об'єктно-планувальне рішення; розвинена інфраструктура тощо. Найдорожча у світі елітна нерухомість Лондона: 1 м² елітного житла коштує в еквіваленті 33,8 тис. євро (наприклад, у Нью-Йорку 1 м² еквівалентний 23,5 тис. євро). Та навіть англійська нерухомість екстра-класу далеко не вся об'єктивно відноситься до своєї категорії – адже при виборі житла важливу роль грають багато нюансів [2, 4].

В Україні формування ринку елітного житла почалося лише у 2003-2004 рр. З 2000 р. поняття елітного житла ототожнювалося з новобудовами в центрі міст. Але ці будинки відрізнялися від серійних 9- та 16-поверхових будинків лише покращеним плануванням. До середини 2000-х рр. забудовники оперували більш стандартизованими поняттями «житло класу люкс», «елітне житло», «житло підвищеної комфортності», «житло масового сегмента». Дехто використовував категорії А, В і С як основну характеристику житла, орієнтуючись на встановлену на Заході класифікацію та критерії, що визначають ступінь елітарності будинку. Споживачам пропонувалося елітне житло, але окремі експерти зазначали, що такого в Україні в той час майже не існувало, а названі елітні комплекси насправді належать до бізнес-класу відповідно до європейських чи американських вимог; інші фахівці стверджували, що закордонні вимоги не можуть бути орієнтиром для нашого елітного житла. Таким чином, в Україні досі немає єдиної загальноприйнятої класифікації житлової нерухомості та вимог до неї, а термін «елітне житло» – це штучне поняття, яке заважає українському споживачеві правильно орієнтуватися у пропозиції.

ПЕРЕЛІК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Соціальне житло // Українська Будівельна Асоціація (УБА). – Режим доступу до ресурсу: <http://www.bau.com.ua/f/uba> . – Дата звернення до ресурсу: 28.09.2017 р.
2. Ігнатенко М. Житло класу «де-люкс» // Еко-дім. – Режим доступу до ресурсу: <http://eko-dim.info/index.php/2011-08-13-11-28-03/item/592-zhitlo-klasu=component&print=1>. – Дата звернення до ресурсу: 26.09.2017 р.
3. Мусаєва С. Житло для обраних // Житлобуд. – URL: <http://www.zhytlobud.com/company/magazine/1/premium/?id=26> . – Дата звернення до ресурсу: 26.09.2017 р.
4. Бешевлі І. В. Класифікація елітного житла: delux і premium // Ріелторське і правниче бюро «Фенікс», 2010. – Режим доступу до ресурсу: <http://fenixbud.com.ua/news/view/116>. – Дата звернення до ресурсу: 28.09.2017 р.