

DOI: <https://doi.org/10.32347/2077-3455.2024.69.318-332>

УДК 72.02

Яблонська Ганна Дмитрівна,

кандидат архітектури, професор

кафедри інформаційних технологій в архітектурі

Київського національного університету будівництва і архітектури

iablonska.gd@knuba.edu.ua

<https://orcid.org/0000-0003-1039-259X>

Семикіна Олена В'ячеславівна,

кандидат архітектури, доцент

кафедри інформаційних технологій в архітектурі

Київського національного університету будівництва і архітектури

semykina.ov@knuba.edu.ua

<https://orcid.org/0000-0002-2267-6808>

КОМФОРТ, ЗРУЧНІСТЬ ТА ЕФЕКТИВНІСТЬ ДОВГОТРИВАЛОГО ВИКОРИСТАННЯ. ЖИТЛОВИЙ САЙТ В МІСТІ ОТТАВА, КАНАДА

Анотація: у статті актуалізується питання пошуку шляхів поновлення та відбудови житла в Україні. Пропонується залучення закордонного досвіду формування та використання житлових утворень різноманітної типології. Розглянуто містобудівні та розпланувальні прийоми організації житла, які довели свою доцільність та ефективність при довготривалому використанні.

Ключові слова: поновлення житла; життєздатність; різноманітність; ефективність; типологічна структура; довгострокова економічна стабільність.

Постановка проблеми. Згідно опитування, проведеного Transparency International Ukraine, зараз основною проблемою 98% українців вважає знищення житла та інфраструктури в ході повномасштабного вторгнення РФ. На сьогодні руйнування та пошкодження житлового фонду становить близько 170 тис. будинків. Існує нагальна потреба в відновленні і модернізації житла та інфраструктури міст України. Досвід відновлення міст Європи і СРСР після руйнувань Другої Світової війни мав як позитивні, так і негативні наслідки. Основною проблемою, з часом, стало стрімке «старіння» забудови, що формувалась на принципах модернізму, за рахунок її соціальної, містобудівної, функціонально-розпланувальної одноманітності, при впровадженні якої не враховувались майбутні зміни у потребах і уявленнях людей про його комфортне, зручне та довготривале використання. Велика практика відбудови зруйнованих міст та містечок потребує сучасних містобудівних підходів. Не можливо відбудувати українські міста повторюючи післявоєнні «радянські»

принципи та прийоми містобудування загалом та розпланувальні прийоми міського житла зокрема. На разі, постає питання про нове житлове будівництво, зі залученням закордонного позитивного практичного досвіду, який витримав випробування часом.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. На сьогодні розробляються національні програми та плани, проводяться міжнародні конференції, наукові дослідження та обговорення в пресі, які стосуються пошуку шляхів по відновленню та модернізації житла в Україні [1], [2], [3], [4]. Дослідженню досвіду і наслідків післявоєнної забудови в Європі та СРСР присвячуються праці вітчизняних дослідників [5], [6], [7], [8]. Але, на наш погляд, недостатньо уваги приділяється аналізу північноамериканського досвіду та конкретних прийомів розбудови міст другої половини 20 ст., які демонструють більш далекоглядний підхід до створення життєздатного житлового середовища.

Метою публікації є детально проаналізувати конкретне містобудівне утворення в м. Оттава, Канада. Розглянути його вдалі містобудівні, функціонально-розпланувальні та об'ємно-просторові прийоми та надати рекомендації щодо до їх застосування при формуванні концептуальних рішень відбудови житла в зруйнованих містах України.

Основна частина. Досвід методів проектування, будівництва та експлуатації житлової забудови, які використовуються в Канаді, на нашу думку, є корисним для України, особливо для повоєнної розбудови.

В місті Оттава, вже майже 50 років тому назад, почали будувати невеличкі житлові райони або сайти, які мають цікаві особливості і до сьогодні не втратили актуальності. Вони складаються з житла, що здається в оренду. Ці житлові осередки чи «community» мають одного володаря, якій не тільки виступає в якості проектувальника та забудовника, але також забезпечує функціонування цієї забудови у якості керуючої (обслуговуючої) компанії протягом тривалого часу.

Наприклад, житловий квартал Navaho Community, розташований в районі Nepean. Ця забудова створена та обслуговується компанією Minto Construction Company, яка була заснована у 1955 р., і до тепер побудувала 80 000 будинків, має під управлінням 15 000 орендованих об'єктів нерухомості та управляє 240 тис. м² комерційних площ [9]. Фірма є одним із найбільших забудовників та орендодавців житла в м. Оттава. Будує як малоповерхове, так і багатоповерхове житло, а в останні роки – це все більше елітні житлові та офісні будинки, що здаються в оренду.

Житловий сайт Navaho Community знаходиться у західній частині м. Оттава, в окрузі College Ward, що увійшов до складу міста в 2001 р, поруч із коледжем прикладних мистецтв і технологій Algonquin College, який засновано у 1967 р.

Він межує з півночі з магістраллю Baseline Rd, яка з'єднує його з центром міста, а через нього проходить вулиця Deerfield Dr.

Спочатку цей район був призначений для студентів та молодих спеціалістів коледжу. Цей освітній заклад виконує роль якірної установи і традиційно, протягом кількох десятиліть, тут пропонується в довгострокову оренду зручне та доступне житло для молоді. З часом, соціально-демографічний склад мешканців змінювався, і зараз тут проживають не тільки студенти, а люди різного віку, етнічної приналежності та соціально-економічного рівня. Поруч знаходяться торговельні центри, ресторани, банки, продуктові магазини, лікарня та ін. Зі сходу район межує з соціальним (наданим) житлом Maples Apartments, будинками Home Care (житло з догляданням) та комплексом довгострокового догляду Long-Term Care.

Загалом містобудівна структура цього округу м. Оттава має, характерне для південноамериканських міст, «шахове» планування, тобто складається з територій-кварталів, різних за функціональним призначенням (торгівля, освіта, житло та ін.). Один квартал повністю займає природний парк з річкою, на краю якого знаходиться пожежна частина. Багато кварталів – це, так звані, «neighborhood», які складаються з 1-2-поверхової забудови приватними будинками, в центрі яких розташовані школи.

Житловий сайт Navaho Community, площею 10 га, по конфігурації - майже квадрат. Площа забудови – 21000 м² (21%), щільність – 80 кв/га. На території сайту, починаючи з 1972 р, протягом 10-15 років формувалася забудова, що складається з житлових будинків різних за типологією та поверховістю. До її складу входить 4-, 9-, 15-поверхові багатоквартирні будинки, 2-3 поверхові зблоковані таунхауси. Вздовж головної траси, яка відокремлює сайт з півночі, розташовано галерейний 8-поверховий будинок. На іншу вулицю, що межує з територією кампусу, виходять дві 15-поверхові вежі. Також в забудову включенні три 4-поверхових будинки П-подібної конфігурації. Найбільша кількість будинків (191 кв.) в південній частині сайту є блокованими, які згруповані навколо міжквартальної вулиці. Ключовою особливістю цього житла є ряди приєднаних ідентичних або подібних 2-3 поверхових будинків, які з'єднані з двох або з трьох сторін. Особлива увага приділяється різноманітності та поєднанню фасадів будинків і ліній даху, зберігаючи при цьому єдиний вигляд усередині блоку. Будинки розташовані мальовничими кластерами, в оточенні зелених насаджень. Розташування блокованих будинків зі здвижком один відносно одного та їх різні конструкції в одному кластері створюють відчуття візуального різноманіття на відміну від більш звичних одноманітних рядів таунхаусів, що вишукуються вздовж вулиць передмість.

Відповідно до Будівельних кодів провінції Онтаріо [10], усі будинки без виключення мають підвали або напівзаглиблені цокольні поверхи. У багатоповерхових будинках ці простори використовуються здебільшого як паркінги, також там розташовуються господарські та технічні приміщення: пральні загального користування, комори для зберігання майна та ін. У блокованих будинках підвали та цоколі використовуються, як для господарських потреб, так і як житлові помешкання, які можна здавати на правах суборенди.

На території комплексу знаходиться офіс керуючої компанії з обслуговування житлового фонду; розташовані два великих напівзаглиблених дворівневих паркінгів та декілька гостьових автостоянок. При великій кількості машин мешканців, яка зараз трошки зменшується, та місць паркування, рух в середині забудови обмежено швидкістю 25 км/год., і тільки за нагальними потребами (спецтранспорт, пожежні машини, збір сміття). Внутрішньо квартальний простір повністю безпечний і зручний для перебування. На території є два відкритих басейни для плавання, один біля 15-поверхового будинку, інший – поруч з офісом управляючої компанії; майданчик для вигулу собак; волейбольний майданчик; парк з лавками та столиками (рис.1-2).

Загалом тут створена комфортна та дружелюбна атмосфера. Багато уваги приділено загальному озелененню території, що складається з дерев (ялинок, сосен, беріз), кущів і добре влаштованого зеленого газону. На території багато інформаційних указників для зручної орієнтації. При будівництві земля майже не вивозилася з ділянки, що дозволило створити цікавий штучний ландшафт, в який вписується 2-3-поверхова зблокована забудова. На території є декілька осередків роздільного збору сміття. До кожного будинку є пожежні проїзди, усі будинки облаштовані системою пожежної сигналізації.

Незвичним є відсутність на території дитячих майданчиків, найближчий знаходиться на відстані близько кілометра та належить початковій школі, де навчання починається з 4 років. Цей, на наш погляд, недолік є наслідком первісної ідеї забудови, яка була призначена для студентів, молодих родин та одинаків, які не мають дітей. Згідно, способу життя канадців, що формувався в післявоєнний період, подружжя з дітьми мали жити у власних будинках з невеликими власними подвір'ями. Зараз спостерігається інша тенденція - різко зменшується народжуваність серед корінних жителів міст Канади, але збільшується кількість мігрантів з високим рівнем народжуваності, соціальний склад мешканців таких житлових утворень змінюється. Це вже суттєво збільшило кількість родин з дітьми, що живуть в багатоповерховій забудові.

На сьогодні, вже не виникає сумніву в тому, що застосування різних за поверховістю та типологічною структурою житлових будинків на території житлових утворень є запорукою ефективного довготривалого використання.

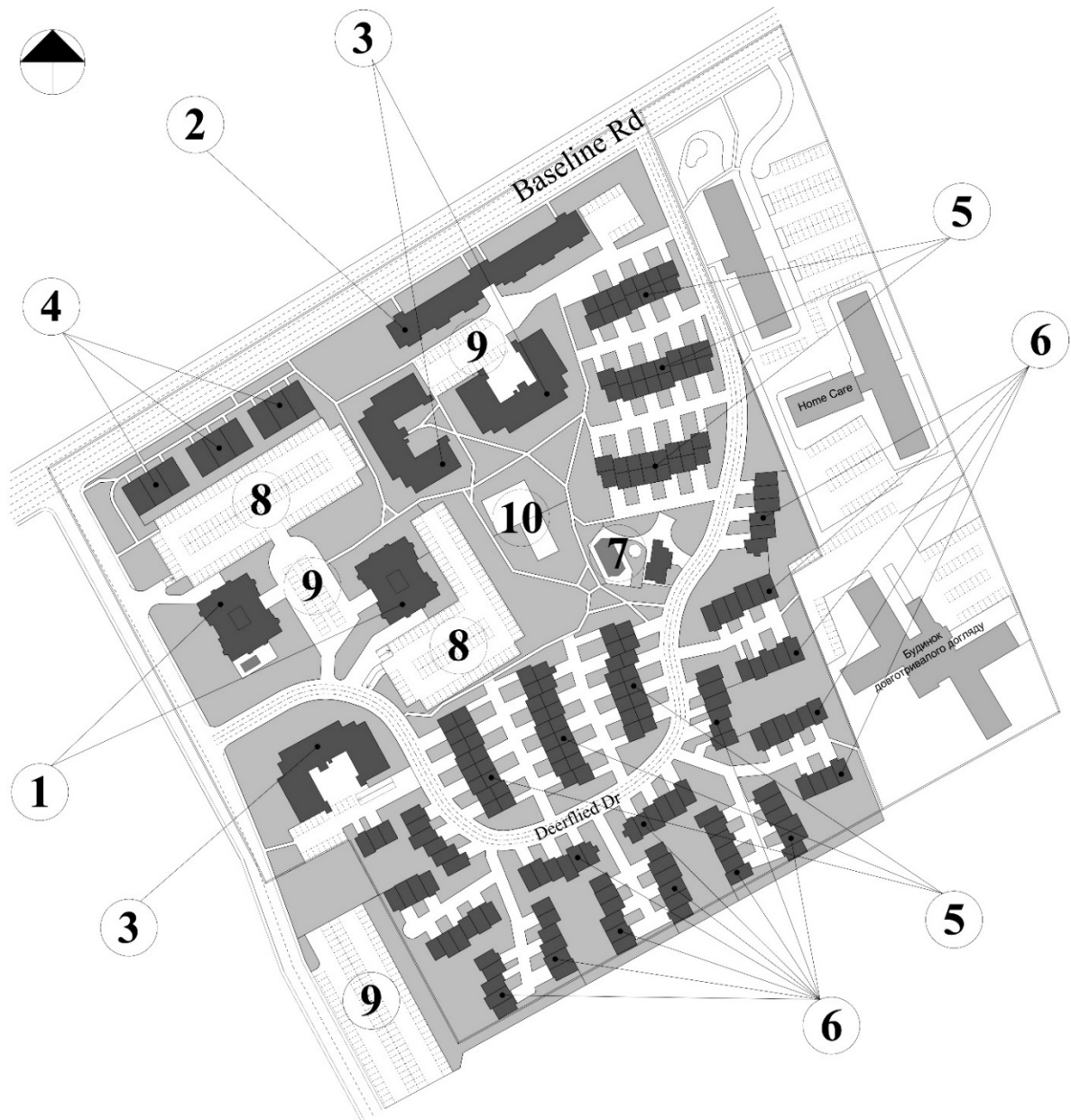


Рис. 1. Схема генерального плану житлового сайту Navaho communities, Deerflie Dr, Ottawa, Canada, Minto Group Inc. Будівництво з 1972 року. 1). Aventure; 2). Navaho Apartment (hotel), 1800 Baseline; 3). Navaho Walk Up; 4). Terraced Apartment; 5). Town Homes; 6). Garden Homes; 7). Сервісний центр з зоною для відпочинку та басейном; 8). Дворівневий критий паркінг; 9). Відкрита автостоянка; 10). Площадка для виходу собак та спортмайданчик. (креслення – Яблонська Г.Д.)

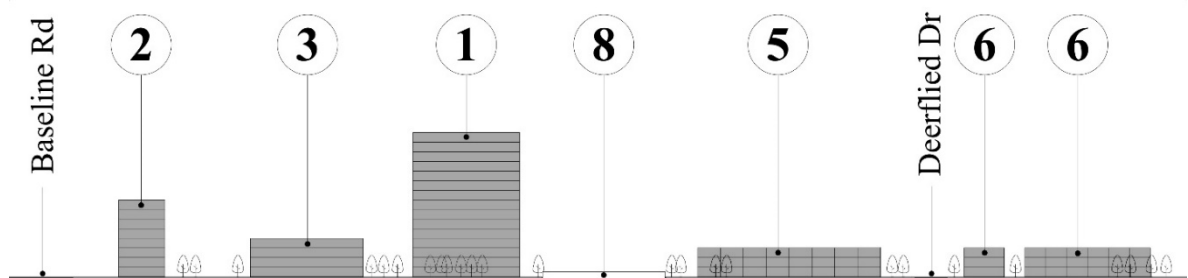


Рис. 2. Схема житлового сайту з позначенням поверховості забудови. (автор Яблонська Г.Д.)

Різні по функції, планувальній структурі, поверховості та іншим ознакам рішення міського житла - це є необхідна умова для максимально повноцінного задоволення потреб і можливостей людей [11].

Забудова Navaho Community складається з декількох типів житла, які виявились комфортними, зручними для мешканців, ефективними при експлуатації і витримали випробування часом. Це, як знайомі нам об'ємно-розпланувальні рішення, так і маловідомі та нерозповсюджені в Україні.

Різноманітні типи та розміри житла задовольняють соціальну різність мешканців, які складають цю спільноту, включаючи зростаючу кількість невеликих домогосподарств (з однієї чи двох осіб) з помірними доходами. Ця типологія включає квартири-апартаменти, будинки з терасами розміром від однієї до п'яти спалень. Великий асортимент помешкань надає можливість мешканцям більше шансів знайти потрібне житло для свого соціального статусу, віку та життєвого рівня за ціною, яку вони можуть собі дозволити.

В Navaho Community склався комплекс житлових будинків, які мають різні економічно-правові, соціально-демографічні, функціонально-розпланувальні та об'ємно-просторові ознаки та особливості [12].

1. Апартамент-готель Aventura, односекційна «вежа», 15-ти поверховий багатоквартирний житловий будинок [13], high-rise building [14]. Будівництво – середина 80-х років ХХ ст. Розрахований для довготривалого проживання студентів Algonquin College і працюючих одинаків. У вежі на типовому поверсі - по 12 квартир-апартаментів, на першому поверсі - інфраструктура. Це напівзаглиблений паркінг, фітнес-центр з сауною, пральня, медіа-кімната, приміщення для вечірок, відкритий басейн. Квартири – це студії (для одинаків), апартаменти з 1-2 спальнями, що здаються в довгострокову оренду (рис.3).

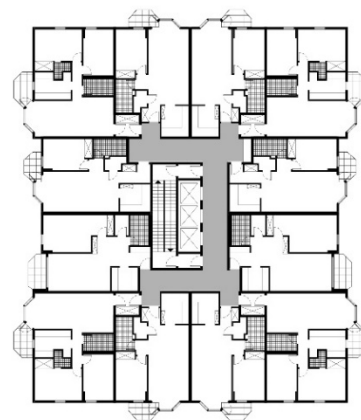


Рис. 3. Точкові 15-поверхові житлові будинки Aventura. Загальний вигляд, план типового поверху. (Фото [15], креслення –Яблонська Г. Д.)

2. Navaho Apartments, галерейний «сляб», 8-поверховий багатоквартирний житловий будинок [16], high-rise building, розташований вздовж магістралі Baseline. Будівництво – середина 70-х років ХХ ст. Розраховано для студентів, одинаків та молодих сімей. В будинку - 4 закриті галереї, з яких здійснюється доступ з підйомом та спуском на пів рівня до житлових помешкань. На поверсі знаходяться 13 квартир. В будинку є екстрена служба, ігрова кімната, пральня, приміщення для зберігання речей, підземний паркінг, а поруч розташована відкрита автостоянка. Квартири-номери з двома і трьома спальнями мають лоджії, що виходять на південь (рис.4).

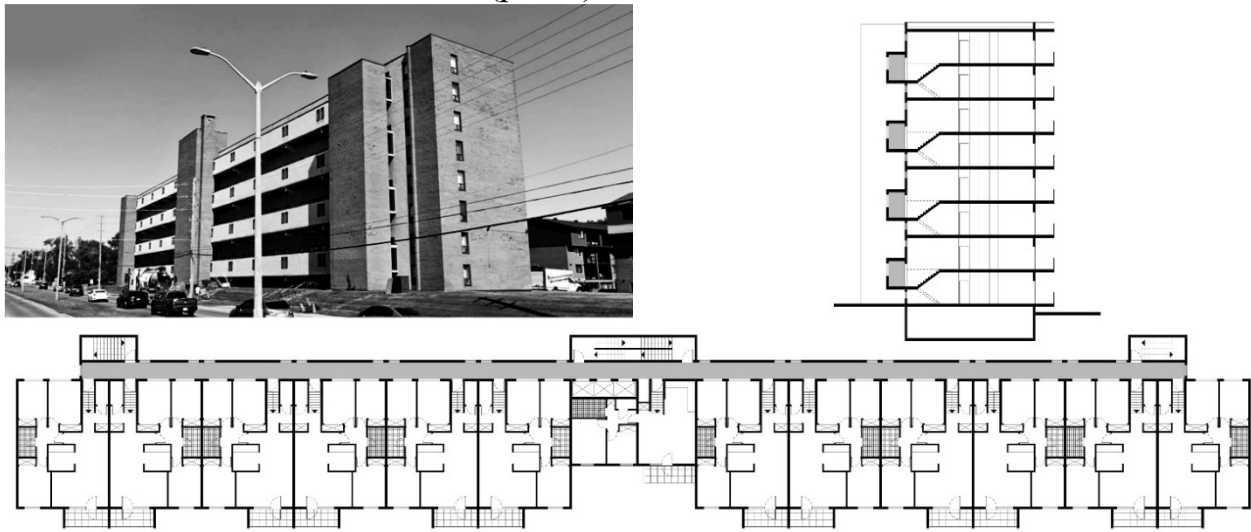


Рис. 4. Галерейний 8-поверховий будинок з апартаментами (Navaho Apartment (hotel). Загальний вигляд зі сторони магістралі, план типового поверху, розріз. (Фото [15], креслення - Яблонська Г.Д.)

3. Navaho Walk Up, П-образний 4-поверховий, 40-квартирний житловий будинок змішаної типологічної структури, це поєднання житла типу townhouse (1-2 рівні, вхід в квартири з вулиці) та галерейного будинку (3-4 рівні – вхід з критої галереї, на яку веде прибудований ліфт, що знаходиться в центральній частині будинку та сходи, які розташовані по боках будинку з кінців галереї). В будинку - декілька типів квартир різних за площею та функціональним рішенням. Квартири мають великі лоджії. Під будинком знаходиться паркінг та господарські приміщення загального користування (рис.5).

Як правило, Walk Up - це 3-4-поверхові багатоквартирні будинки, які не обладнані ліфтом. Ця типологія, яка довгий час була опорою в приміських районах, щоб максимально використати невеликі ділянки для сімей з невеликими прибутками, розвивалася разом зі зміною будівельних норм [17]. Дослідження показали, що добре спроектовані та компактні середньо-поверхові житлові будинки можуть створити відчуття спільності та безпеки.

4. Navaho Terraced Apartment (будинки з терасами) [18] – 4-поверховий багатоквартирний будинок, що складається з трьох секцій. В кожній секції - по чотири 2-рівневі квартири з 2-3 спальнями.

Будинки з терасою - це різновид таунхаусів. Вони відомі, як багаторівневі таунхауси, тому що одна квартира розташована поверх іншої.

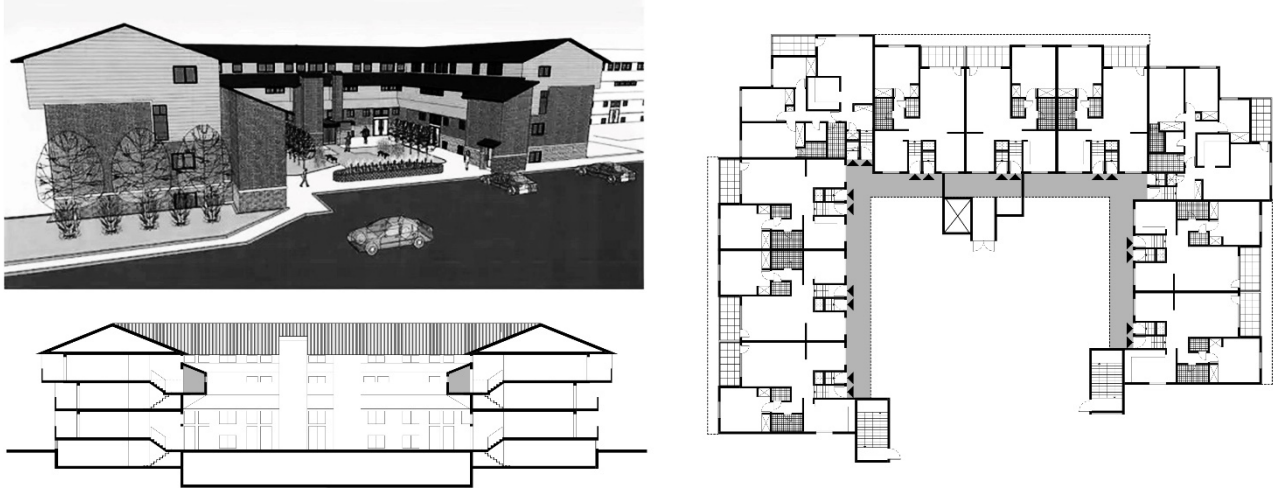


Рис. 5. 4-поверховий житловий будинок (Navaho Walk Up), Загальний вигляд, план 2-ого рівня (ground floor), розріз. (Фото [15], креслення - Яблонська Г.Д.)

Кожна дворівнева квартира має чітко розділені зони для денного і нічного перебування. Іноді спальні розташовані над загальною зоною, а іноді – під нею. На відміну від багатоквартирних будинків, будинки з терасою мають безпосередній зв'язок з вулицею, а дворівнева структура квартири створює відчуття приватного будинку. Квартира, що розташована на 1-2 рівнях, має вихід на відокремлений двір з озелененням. Квартири на 3-4 рівнях мають широкую криту терасу з південної сторони. Ці будинки були реконструйовані декілька років тому, згідно сучасних вимог до комфорту та енергоефективності (рис. 6).

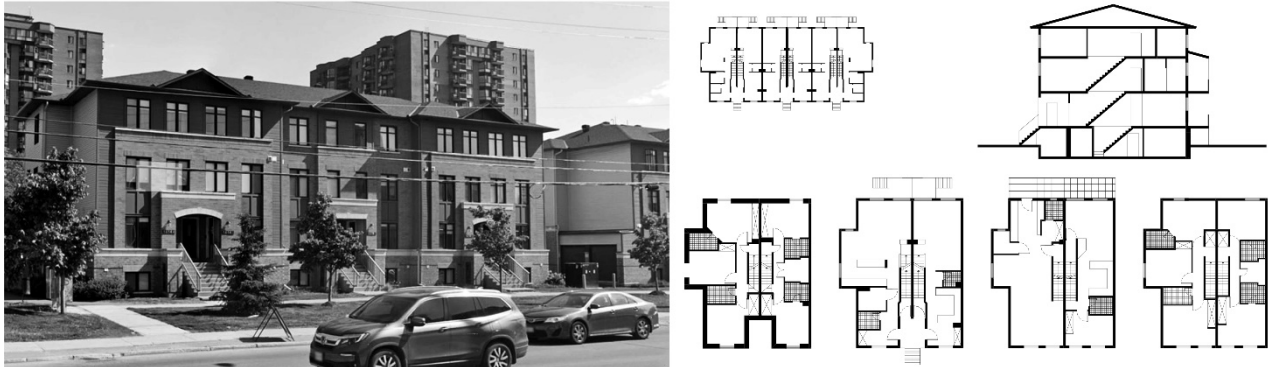


Рис. 6. 4-поверховий секційний будинок (Terraced Apartment). Загальний вигляд зі сторони магістралі, план поверхів, розріз, схема блокування. (Фото [15], креслення Яблонська Г.Д.)

5. Navaho Town Homes – зблоковані 3-рівневі індивідуальні будинки (квартири з 2, 3 і 4 спальнями), які утворюють кластери, low-rise building [19], це своєрідна імітація багатоквартирного будинку, по 12-16 квартир, в оточені зеленої зони. Блокування здійснюється, як правило в двох напрямках. Кожний будинок має або напів вбудований критий гараж (в кутових блоках-квартирах), або перекритий терасою, відкритий простір для авто (у рядових блоках). Квартири виходять на дві сторони, кожна має свій вхід з вулиці. Великі відкриті тераси, вихід до якої - з загальної зони квартири, що розташована на другому поверсі, відіграють роль літніх просторів. Це своєрідна заміна невеликих патіо-садочків, характерних для «класичних» таунхаусів.

На першому рівні розташовуються кімната (кабінет або гостьова спальня), господарчі приміщення, вбиральня та відкриті сходи, що ведуть на верхні рівні, на другому – вітальня та кухня, а на третьому (мезонін або мансарда) – спальні з вбудованими гардеробними та вбиральнею (рис.7).

Незважаючи на те, що таунхаус, як тип, добре відомий, є відмінності між різними типами цих приміських будинків. Їх існує безліч варіантів. Будинки, які були спочатку розроблені для імітації двоквартирних будинків, зазвичай мають кілька поверхів, власні парадні входи та, принаймні, одну спільну стіну з сусідами [20].

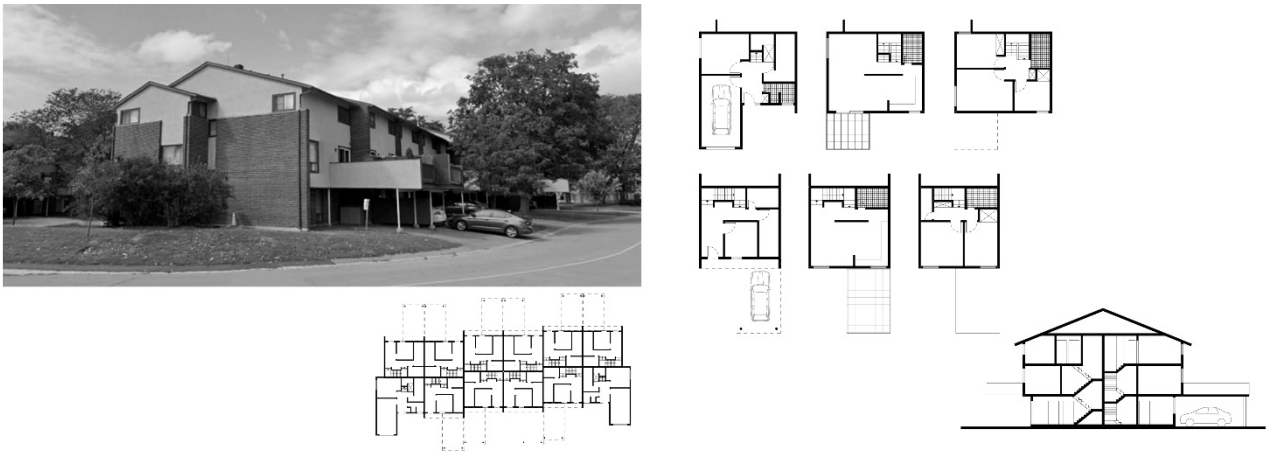


Рис. 7. 4-рівневий зблокований житловий будинок (Town Homes). Загальний вигляд з боку проїзду, план поверхів, розріз, схема блокування. (Фото [15], креслення– Яблонська Г.Д.)

6. Navaho Garden Homes [21] – зблоковані по одній стороні одноквартирні будинки с двориком-патіо для індивідуального використання, які складають кластери від 3 до 6 квартир, розташованих вздовж тупикових проїздів. Такий житловий комплекс формується з малоповерхових житлових будинків, вписаних в штучний ландшафт. Квартири - двох видів. Першій (торцеві) - мають 5 рівнів, з підйомом на пів рівня. На першому рівні – вхідна зона з вбиральнею

(гостьовою), з неї ведуть сходи вниз до гаражу та напів заглибленого господарчого приміщення. Верх ведуть сходи (підйом на пів поверху) до кабінету, а потім ще підйом до вітальні та кухні, що має безпосередній вихід на задню сторону з відкритим двориком-терасою. З цього рівня можна піднятися в нічну зону, де розташовані невеличкі 3-4 спальні з гардеробами та дві вбиральні. Другий – 3-4 поверхові будинки (рядові) з напів заглибленим поверхом, де розташований вхід з рівня землі, вбудований гараж і господарчі приміщення; на другому – кухня, вітальня (з виходом на відкритий дворик-патіо) та маленька спальня або кабінет, а на третьому поверсі (мезонін або мансарда) - 4 спальні, що виходять на обидві сторони будинку. Верхні поверхи мають зависання над рівнем входу та гаражу, що збільшує загальну площу цих квартир (рис.8).

Garden Homes [22] – поширений в Великобританії та Північній Америці тип приміського зблокованого житла, має багато варіантів. Це 1-, 2-, 3-поверхові односімейні будинки різних планувальних рішень та площі з невеличким індивідуальним садом-патіо, зазвичай розташованим позаду будинку.



Рис. 8. 3-рівневий зблокований житловий будинок (Garden Homes). Загальний вигляд з боку проїзду, план поверхів, розріз, схема блокування. (Фото [15], креслення- Яблонська Г.Д.)

Висновки. При формуванні житлового сайту були застосовані містобудівні та архітектурні прийоми, які довели свою життєздатність та ефективність при довготривалому використанні. Фірма, яка є проєктувальником, забудовником, а потім виступає у ролі орендодавця і керуючої компанії зацікавлена в довгостроковій економічній стабільності житлових утворень, з орієнтуванням на майбутнє. Результатом такого підходу є достатня гнучкість і здатність адаптуватися під нові правила та уявлення про якісне житлове середовище. Безумовно, житловий район, що почав будуватися майже 50 років тому, має ряд недоліків, а саме: малу щільність забудови; завелику площу, відведену під паркування; відсутність сучасних інклюзивних вимог до просторів; недостатню

увага заходам по енергозбереженню та ін. Але, враховуючи ту обставину, що досі на це житло є попит, і це свідчить про життєздатність цих містобудівних, функціональних і планувальних прийомів, які були тут застосовані, а саме: змінна поверховість забудови – від 2-3 до 15 поверхів, багата палітра архітектурно-просторових, типологічних і планувальних прийомів, розвинена обслуговуюча внутрішньо квартальна і прибудинкова інфраструктура, благоустрій і озеленення території та ін.

Вдалими та ефективними стають ті рішення, де найбільш повно здійснюється зв'язок між правовими, економічними, соціальними, типологічними та іншими характеристиками. А методи проектування, в основу яких покладені "відпрацьовані роками прийоми", мало результативні, і, як показує практика, не мають того ступеня життєздатності та ефективності в довгостроковій перспективі.

Зростаюче, останнім часом, урізноманітнення міської спільноти (за інтересами, статусом, способом життя та ін. характеристиками) привносить в проектування житла необхідність перегляду усталених містобудівних та типологічних прийомів, вимагає більш широкого застосування нетрадиційних підходів для формування житлової забудови – від районів до житлових чарунок. Врахування нетипового для України досвіду північноамериканського житлового будівництва дозволить більш повно задовольнити потреби жителів, відповідно до їх можливостей, смаків та уподобань при відбудові міст України.

Список джерел

1. Ukraine Recovery Conference. 21-22 Jule 2023 – London, UK. URL: <https://ua.urc-international.com/urc-2023> (дата звернення: 07.05.2024)
2. Відбудова України: принципи та політики / за ред. Ю. Городніченка, І. Сологуб, Б.В.ді Мауро. Лондон. CEPR, 2022. 467 с. URL: https://cepr.org/system/files/2022-12/reconstruction%20book_Ukrainian_0.pdf (дата звернення 07.05.2024)
3. Єжов С.В. Відбудова житла в Україні / С. В. Єжов, І.А.Ейне, В.І.Дивак. Видавництво Ліра.-Київ, 2023. 112 с.
4. Колісніченко Олександр. Повернення «хрущовок». Як Україна відбудуватиме житло за типовими проектами. Економічна правда. 25.04.2024. URL: <https://www.epravda.com.ua/publications/2024/04/25/712584/> (дата звернення: 07.05.2024)
5. Високолян Олена. Відбудова України: як виглядатимуть відновлені українські міста після війни. Радіо Свобода 25.04.2024. URL: <https://www.radiosvoboda.org/a/vidbudova-ukrayiny-proyekty-vidnovleni-mista-pislya-viyny/32819772.html> (дата звернення: 07.05.2024)

6. Онищенко В. Повоєнна відбудова: що переймати і чого уникати українським містам? *Хмарочос*. 14.12.2022. URL: <https://hmarochos.kiev.ua/2022/12/14/povoyenna-vidbudova-shho-perejmaty-i-chogo-unykaty-ukrayinskym-mistam/> (дата звернення: 07.05.2024)
7. Новосад І. Прийоми реконструкції при відбудові типових житлових будинків. *Сучасні проблеми архітектури та містобудування*. Київ, 2022. Вип.64. С.273–283. <https://doi.org/10.32347/2077-3455.2022.64.273-283>
8. Зосім С. Формування нової повоєнної житлової забудови в Україні. Аналіз зарубіжного практичного досвіду. *Сучасні проблеми архітектури та містобудування*. Київ, 2024. Вип.68. С. 237–250. DOI: <https://doi.org/10.32347/2077-3455.2024.68.237-250>
9. Ottawa's Minto Group new net-zero townhomes. URL: <https://sustainablebiz.ca/ottawas-minto-group-new-net-zero-townhomes> (дата звернення: 06.05. 2024)
10. The Ontario Building Code online. URL: <https://www.buildingcode.online/> (дата звернення: 06.05.2024)
11. Яблонська Г.Д. Життєздатність і різноманітність житла. *Сучасні проблеми архітектури та містобудування*. Київ, 2009. Вип. 22. С. 456-463.
12. Яблонська Г.Д. Простір ознак багатоквартирного житла. *Сучасні проблеми архітектури та містобудування*. Київ, 2016. Вип. 45. С. 403-413.
13. Minto Apartments. Apartment rentals in Nepean, Ottawa. URL: <https://www.mintoapartments.com/ottawa/apartment-rentals/The-Aventura/main.html> (дата звернення: 03.05.2024)
14. High-rise building |Design, Construction & Safety – Britannica. URL: <https://www.britannica.com/technology/high-rise-building> (дата звернення: 03.04.2024)
15. Google Maps. URL: <https://www.google.com.ua/maps/> (дата звернення: 03.04.2024)
16. Minto Apartments. Apartments for rent close to downtown Ottawa. URL: <https://www.mintoapartments.com/ottawa/apartment-rentals/Navaho-Apartments/main.html> (дата звернення: 03.04.2024)
17. Walk-up apartment. URL: <https://www.vocabulary.com/dictionary/walk-up%20apartment> (дата звернення: 03.05.2024)
18. What is an Infusion Terrace Home? URL: https://www.minto.com/ottawa/new-homes-condos/news/What-is-an-Infusion-Terrace-Home~0_1907.html (дата звернення: 06.04.2024)
19. Low-rise residential buildings– Britannica. URL: <https://www.britannica.com/technology/construction/Low-rise-residential-buildings> (дата звернення: 06.05.2024)

20. Need to Know: Townhomes. URL: https://www.minto.com/ottawa/new-homes-condos/news/Need-to-Know-Townhomes~1631_1908.html (дата звернення: 08.04.2024)

21. Townhomes for rent in City View, Nepean. URL: <https://www.mintoapartments.com/ottawa/apartment-rentals/Navaho-Townhomes-Garden-Homes/main.html> (дата звернення: 10.04.2024)

22. The \$38,000 home. URL: https://www.minto.com/ottawa/new-homes-condos/news/The-38-000-home~1631_1126.html (дата звернення: 10.04.2024)

References

1. Ukraine Recovery Conference. 21-22 July 2023 – London, UK. <https://ua.urc-international.com/urc-2023> (accessed: 07.05.2024) (in English)

2. Horodnichenko, Yu., Solohub, I., & di Mauro, B.V. (2022). Vidbudova Ukrainy: pryntsyipy ta polityky [Rebuilding Ukraine: Principles and Policies]. London: CEPR, 467 s. https://cepr.org/system/files/2022-12/reconstruction%20book_Ukrainian_0.pdf (accessed: 07.05.2024) (in Ukrainian)

3. Yezhov S.V., Eine I.A., & Dyvak V.I. (2023). Vidbudova zhytla v Ukraini [Housing Rebuilding in Ukraine]. Kyiv. Vydavnytstvo Lira. 112 s. (in Ukrainian)

4. Oleksandr Kolisnichenko. Povnennia «khrushchovok». Yak Ukraina vidbudovuvatyme zhytlo za typovymy proektamy. [Return of "Khrushchevs". How Ukraine will rebuild housing according to typical projects]. Ekonomichna pravda. 25.04.2024. <https://www.epravda.com.ua/publications/2024/04/25/712584/> (accessed: 07.05.2024) (in Ukrainian)

5. Olena Vysokolian. Vidbudova Ukrainy: yak vyhliadaty mut vidnovleni ukrainski mista pislia viiny. [Reconstruction of Ukraine: what the rebuilt Ukrainian cities will look like after the war]. Radio Svoboda. 25.04.2024. <https://www.radiosvoboda.org/a/vidbudova-ukrayiny-proyekty-vidnovleni-mista-pislya-viiny/32819772.html> (accessed: 07.05.2024) (in Ukrainian)

6. Onyshchenko V. Povoienna vidbudova: shcho pereimaty i choho unykaty ukrainskym mistam? [Post-war reconstruction: what should Ukrainian cities adopt and what should they avoid?]. Khmarochos. 14.12.2022. <https://hmarochos.kiev.ua/2022/12/14/povoyenna-vidbudova-shho-perejmaty-i-chogo-unykaty-ukrayinskym-mistam/> (accessed: 07.05.2024) (in Ukrainian)

7. Novosad I.H. (2022). Pryiomy rekonstruktsii pry vidbudovi typovykh zhytlovykh budynkiv v Ukraini. [Techniques of reconstruction when rebuilding typical residential buildings in Ukraine]. Suchasni problemy arkhitektury ta mistobuduvannia, (64). 273–283. DOI: <https://doi.org/10.32347/2077-3455.2022.64.273-283> (In Ukrainian)

8. Zosim S. (2024). Formuvannia novoi povoiennoi zhytlovoi zabudovy v Ukraini. Analiz zarubizhnoho praktychnoho dosvidu. [The formation of a new post-war

residential development in Ukraine. Analysis of foreign practical experience]. Suchasni problemy arkhitektury ta mistobuduvannia. (68). 237–250. DOI: <https://doi.org/10.32347/2077-3455.2024.68.237-250> (in Ukrainian)

9. Ottawa's Minto Group new net-zero townhomes. <https://sustainablebiz.ca/ottawas-minto-group-new-net-zero-townhomes> (accessed: 06.05.2024) (in English)

10. The Ontario Building Code online. <https://www.buildingcode.online/> (accessed: 06.05.2024) (in English)

11. Yablonska H.D. (2009). Zhyttiezdatnist i riznomanitnist zhytla. [Viability and diversity of housing]. Suchasni problemy arkhitektury ta mistobuduvannia. (22). 456-463 (in Ukrainian)

12. Yablonska H.D. (2016) Prostir oznak bahatokvartyrnoho zhytla. [Space attributes of multi-apartment housing.]. Suchasni problemy arkhitektury ta mistobuduvannia. (45). 403-413 (in Ukrainian)

13. Minto Apartments. Apartment rentals in Nepean, Ottawa. <https://www.mintoapartments.com/ottawa/apartment-rentals/The-Aventura/main.html> (accessed: 03.05.2024) (in English)

14. High-rise building |Design, Construction & Safety – Britannica. <https://www.britannica.com/technology/high-rise-building> (accessed: 03.04.2024) (in English)

15. Googl Maps. <https://www.google.com.ua/maps/> (accessed:03.04.2024) (in English)

16. Minto Apartments. Apartments for rent close to downtown Ottawa. <https://www.mintoapartments.com/ottawa/apartment-rentals/Navaho-Apartments/main.html> (accessed: 03.04.2024) (in English)

17. Walk-up apartment. <https://www.vocabulary.com/dictionary/walk-up%20apartment> (accessed: 03.05.2024)

18. What is an Infusion Terrace Home? https://www.minto.com/ottawa/new-homes-condos/news/What-is-an-Infusion-Terrace-Home~0_1907.html (accessed: 06.04.2024) (in English)

19. Low-rise residential buildings – Britannica. <https://www.britannica.com/technology/construction/Low-rise-residential-buildings> (accessed: 06.05.2024) (in English)

20. Need to Know: Townhomes. https://www.minto.com/ottawa/new-homes-condos/news/Need-to-Know-Townhomes~1631_1908.html (accessed: 08.04.2024) (in English)

21. Townhomes for rent in City View, Nepean. <https://www.mintoapartments.com/ottawa/apartment-rentals/Navaho-Townhomes-Garden-Homes/main.html> (accessed: 10.04.2024) (in English)

22. The \$38,000 home. https://www.minto.com/ottawa/new-homes-condos/news/The-38-000-home~1631_1126.html (accessed: 10.04.2024) (in English)

Annotation

Hanna Yablonska, PhD in Architecture, Professor of the Department of Information Technologies in Architecture, Kyiv National University of Construction and Architecture.

Olena Semykina, PhD in Architecture, Associate Professor of the Department of Information technologies in architecture, Kyiv National University of Construction and Architecture.

Comfort, convenience and long-term effectiveness. Neighborhood in Ottawa, Canada

The article raises the issue of finding ways to restore and rebuild housing in Ukraine that was destroyed during Russia's full-scale invasion. The experience of housing construction in the second half of the twentieth century in Ukraine indicates significant miscalculations that were made. One of them is the use of monotonous, overly typified urban planning and functional planning techniques that did not take into account the temporal dynamics of the socio-demographic characteristics of the urban community, its stratification by age, family relations, life rhythms, interests, opportunities, etc. At about the same time, other housing was being built in North American cities, which has not lost its relevance to this day, and the organizational and architectural approaches used have proven to be appropriate and effective in long-term use.

A detailed analysis of one of the residential districts in Ottawa, Canada, was carried out. Its urban planning, functional planning, and three-dimensional spatial solutions are considered. It was found that the key to the viability and efficiency of this urban formation was, firstly, the existence of a close relationship between the regulatory, socio-economic, territorial and urban planning and other components of the project; secondly, the interest of the construction company in the long-term economic stability of this residential area. The result of this approach was the ability to adapt to new rules and regulations, lifestyles, property status, and ideas about the comfortable stay of people who use this housing. It has been found that a variety of urban planning, architectural and spatial, typological and planning techniques, a change in the number of storeys of buildings, a developed intra-quarter and adjacent infrastructure, landscaping and greening of the territory are prerequisites for creating a quality living environment.

The heterogeneity of the urban community brings the need to revise the established urban planning and typological techniques adopted in the Soviet era to the design of housing. It requires a wider application of non-traditional approaches, the involvement of positive foreign experience in the formation of conceptual solutions for residential development, which will allow to more fully meet the needs of residents, in accordance with their capabilities, tastes and preferences in the reconstruction of Ukrainian cities.

Keyword: housing renewal; viability; diversity; efficiency; typological structure; long-term economic stability.