

ПРИВАТНИЙ ЗАКЛАД «ІНСТИТУТ “ХАРКІВСЬКА ШКОЛА АРХІТЕКТУРИ”»

Кафедра Архітектури та урбанізму

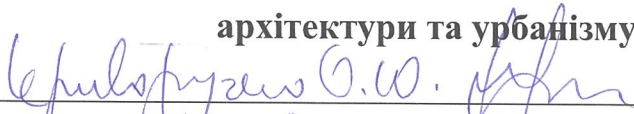
Рівень вищої освіти: перший (бакалаврський)

Спеціальність 191 «Архітектура та містобудування»

ЗАТВЕРДЖЕНО

Завідувач/ка кафедри

архітектури та урбанізму


“ 15 ” червня 2026 р.

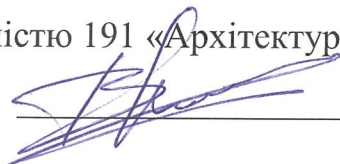
ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до кваліфікаційної роботи

на тему: «Кооперативне житло на вул. Коновальця 116»

Виконав студент 4 курсу

за спеціальністю 191 «Архітектура та містобудування»



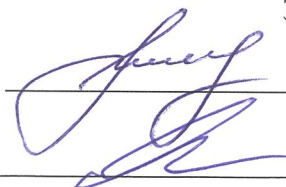
Коломєйчук В.О.

Керівниця:



Качмарик І. Я.

Зовнішні консультанти:



Зінчук Н.Б.

Колесніков О.Є.

ЗМІСТ

	С.
Вступ.....	2
1. Опис проєкту та проблематика дослідження	4
2. Програма та місія проєкту.....	5
3. Містобудівний аналіз території об'єкта проєктування.....	6
4. Архітектурні рішення	9
5. Конструктивні рішення	13
Висновки	16
Список використаних джерел	17
Додаток А.....	18
Додаток Б.....	19

ВСТУП

Мій дипломний проєкт про житло, багатоквартирний будинок за моделлю «Baugruppen» у віддаленому центрі Львова, для спільноти з 35 мешканців. 23 дорослих, 6 дітей та 6 запланованих дітей. Передпроектне дослідження в моєму проєкті починається не з нормативів, а з феноменології, з того, чим насправді є Дім для людини та її свідомості. Гастон Башляр зазначав, що дім нашого дитинства викарбовує наш стосунок з домом як простором та ієрархією його функцій, він постає першим укриттям і сховищем наших мрій [1]. У своєму есеї «Будувати, проживати, мислити» [2], Мартін Гайдегер проводить етимологічне дослідження слова «бути», і приходить висновку, що ми будуємо не для того, щоб існувати, а навпаки. Існувати, тобто бути, і є будуванням, тобто проживанням простору, часу і вкорінення. Дім це будівля і водночас процес. Від початку проєктування першого і до самого життя в ньому, людина або спільнота, має мати право на участь, право бути.

Сучасне міське середовище переважно відчужує людину. Житло, навіть дім перетворився на товар, а людина на його пасивного споживача [3][4]. Ще не ставши людині домом, ЖК вже має логотип, бренд, неймінг та акаунти в соціальних мережах. Моя мета створити альтернативу, де мешканці повертають собі право будувати і бути співтворцями власного Дому [5].

Опитування майбутніх мешканців збирає особисті просторові спогади, бажання і потреби. Базуючись на яких проєкт синтезує глибинну мікросоціологію реальних людей та архітектурні інструменти створення середовища для їх життя.

1. ОПИС ПРОЄКТУ ТА ПРОБЛЕМАТИКА ДОСЛІДЖЕННЯ

Багатовимірною сучасною кризою житлового простору в Україні є підґрунтям для постановки проблематики мого дипломного проєкту. Сучасний ринок нерухомості можна характеризувати псевдополіфункціональністю, некомфортним масштабом та середовищем, відсутністю спільного як такого, занедбаним житловим фондом та низькою автономністю житлових будівель. Війна суттєво посилила цю кризу. Станом на 2023 рік в Україні зруйновано понад 83 мільйони квадратних метрів житла [6]. Велика кількість людей втратила свій дім та опинилась в статусі внутрішньо переміщених осіб, і шукають нове місце для вкорінення на заході країни, зокрема у Львові. Разом з тим все сильніше впливає проблема ізоляції людини у великих містах та слабка свідомість інструментів спільного управління простором, як наслідок втрачаються або не розвиваються добросусідські зв'язки, які є основою громадянської залученості в життя будинку, району, міста.

Моєю відповіддю на ці проблеми та виклики є пропозиція розвитку та реалізацій нового житла за моделлю «Baugruppen». І на прикладі свого дипломного проєкту я висвітлюю переваги та виклики цієї моделі. Суть якої полягає у відмові від послуг комерційного девелопера та покупки житла в новому фонді за ринковими цінами. Натомість група майбутніх сусідів об'єднує свої ресурси й залучивши архітектора самостійно проєктує, будує та в майбутньому управляє своїм будинком. В країнах Європи, зокрема Німеччині та Австрії, такий підхід дозволяє суттєво знизити вартість житла іноді до третини від ринкових цін. Зекономлені гроші натомість можна спрямувати в якість архітектури, сталість проєктних рішень, спільну інфраструктуру, індивідуальні потреби, або ж просто на доступність житла через суттєву економію.

Об'єктом дипломного проєктування є багатоквартирний кооперативний житловий будинок для конкретної групи людей різного віку та професій, з різним складом сім'ї та індивідуальними потребами, з різним баченням дому.

2. ПРОГРАМА ТА МІСІЯ ПРОЕКТУ

Місія проєкту полягає в тому, щоб створити екосистему довіри, де архітектура із самого початку є грою та просторовим інструментом взаємодії й мешканці мають можливість балансувати між добровільною спільнодією та тотальною приватністю. Проєкт базується на принципах соціократії та управлінні спільними благами за Еліонор Остром [7], де гнучкість архітектури є не тільки просторовою, але і соціальною та підтримується узгодженими правилами сусідського співіснування.

Програма проєкту виходить з результатів опитування всіх мешканців. Опитник містив вступну частину та 10 розділів, кожен з яких був присвячений важливому аспекту дому та особистим його сприйняттям респондентом.

Проаналізувавши відповіді з анкет, я виявив такі запити:

1. Індивідуальні планування. Кожний та кожна, навіть в складі однієї сім'ї, мали власні просторові потреби, які формували програму квартири.

2. Спільні простори. Мешканці виявили готовність ділити простори додаткових функцій. У відповідь на запит в програму першого поверху були закладені приміщення спільного користування: пральня, об'єднані вітальня із додатковою кухнею, зоною барбекю та великою коморою, оранжерея, спортивна зала з виходом на терасу, сауна з перевдягальною, порожнє приміщення з виходом на вул. Коновальця під здачу або для спільної функції яка не була врахована.

3. Сталі архітектурні рішення. Мешканці готові вкладатись в екологічну архітектуру та автономну інфраструктуру яка окупиться за десятиліття.

4. Тераси замість балконів та лоджій.

5. Великі вікна і багато природнього світла

6. Природні та тактильні матеріали.

7. Якісна шумоізоляція

3. МІСТОБУДІВНИЙ АНАЛІЗ ТЕРИТОРІЇ ОБ'ЄКТА ПРОЄКТУВАННЯ

Просторовий аналіз ділянки було виконано на трьох масштабах: макрорівень (15 хвилин пішки), рівень сусідства (5 хвилин пішки) та мікрорівні самої ділянки.

Ділянка розташована у віддаленому центрі міста Львова на вул. Коновальця 116. Вона історично сформована навколо гіпсових кар'єрів та заводів. Матеріальна ідентичність цього місця не лише тиньковані фасади, а й первісна, груба промислова тектоніка. Станом на 1917 рік урбаністичний розвиток міста зупинився саме на межі ділянки. №118 не забудовувався все століття, а фронт прилеглих вулиць ніколи не мав і не має єдиного архітектурного ансамблю. Тут межують історизм, функціоналізм, радянський модернізм готелю «Турист», багатоповерхівки та колишній завод «Кінескоп» на паралельній вулиці.

Аналіз на макрорівні показав наявність базової необхідної інфраструктури, яка відповідає концепції 15-хвилинного міста. В пішій доступності наявні 5 шкіл, бібліотека, офісні приміщення, заклади харчування, достатні рекреаційні зони озеленення, спортивні майданчики, трамвайні та автобусні зупинки, великі супермаркети та велоінфраструктура, що поступово розвивається. З феноменологічної ж точки зору можна виявити ключові шляхи та вузли, орієнтири, як готель «Турист» або ж інфраструктура колишнього заводу «Кінескоп» [8]. Також з північної сторони район відрізає залізна дорога, а за пів години пішки можна дістатись жд вокзалу.

На рівні сусідства околиці вже сприймаються через призму безпеки, доступності та відчуттів, на цьому рівні вже навіть діти здатні вчитись взаємодіяти з містом. Масштаб вулиць і забудови є досить комфортним. Найбільш активна вул. Коновальця відчувається безпечною та порівняно не гучною. Вона має безпечні підняті пішохідні переходи, зручні світлофори та достатньо озеленена, що утворює багато тіні. За нею розташований великий парк «Піскові озера», де відпочиває багато людей, проте він не відчувається перевантаженим. Тут діти ловлять рибу, літні люди читають, молоді батьки

гуляють з візочками, а молоді студенти перебувають на онлайн лекціях.

Паралельна вул. Гіпсова ж відчувається майже внутрішньо дворовою. В доступності 5 хвилин ділянку оточує цілих 5 дитячих садочків, 4 з яких виходять безпосередньо на цю вулицю. Також вулиця є фактично ізольованою парканами від дворів прилеглих будинків, що робить її суто транзитною. Беручі до уваги її рясне озеленення, виключно житлову прилеглу забудову, прилеглі 4 дитячих садочки та потенційно велику кількість дітей на відрізок в 300 метрів від 30 до 54 будинку, вулиця має потенціал бути перекритою та утворити комфортне, безпечне середовище для дітей. Що потенційно може спонукати прибирання парканів та відкриття прилеглих дворів до спільного простору. Таке місце могло б працювати на утворення добросусідства між будинками, а не тільки всередині мого дипломного проєкту. Що своєю чергою сприяло б сталому розвитку громади та району.

Мікрорівень дозволив зрозуміти, що ділянка може «зшити» вул. Коновальця з вул. Гіпсовою, додавши прохід між ними рівно посередині. Наявна на ділянці двоповерхова вілла та прилеглі будівлі визначили містобудівні обмеження та плями забудови пропонованих споруд (рис. 3.1). До ділянки прилягають два брандмауери сусідніх будівель до яких є можливість прибудуватись. Площа ділянки проектування 4426 м². Глибина та ширина ділянки близько 60 та 80 метрів відповідно. Обабіч доступні всі необхідні комунікації.

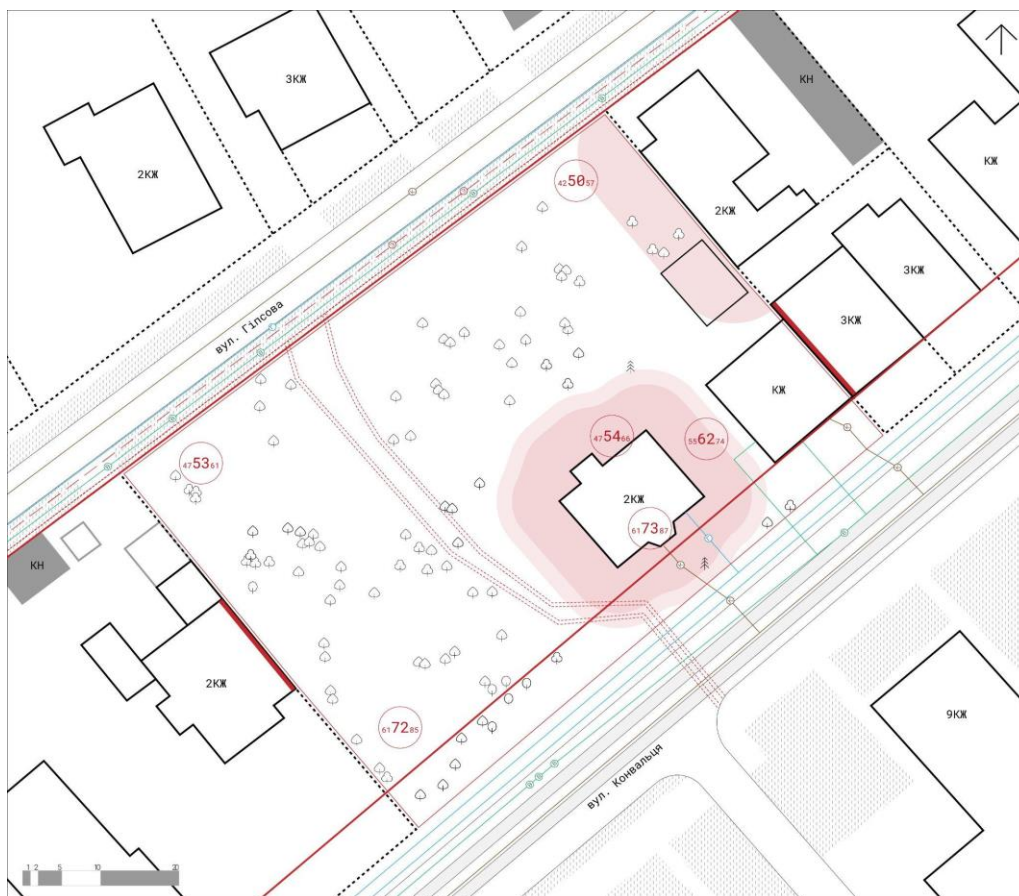


Рисунок 3.1 — Ділянка забудови

Ситуація з шумовим забрудненням передбачувана. Зі сторони вул. Коновальця середній рівень шуму коливається в межах 72-73 дБ, що є граничним рівнем шуму для комфортного проживання поблизу вулиці. Проте зі сторони вул. Гіпсової акустична ситуація вже достатньо комфортна, рівень шуму зберігається в межах 50-53 дБ.

На ділянці буяє занедбаний сад. Сьогодні це виглядає як хащі, проте частина дендрології є цінною для збереження зеленого каркасу без необхідності очікування розростання нових насаджень. Присутні фруктові та листвені дерева, а також дві високі ялини. Є яблуні та груші й навіть дикий виноград, але переважно це алича.

4. АРХІТЕКТУРНІ РІШЕННЯ

Проектні рішення базуються на балансі між індивідуальним і колективним. Форма ж обумовлена нормативними відступами та масштабом контексту. Намагаючись зберегти масштабність і морфологію середовища навколо, програма ділянки була поділена на чотири окремі будівлі зі збереженням вілли (рис. 4.1).

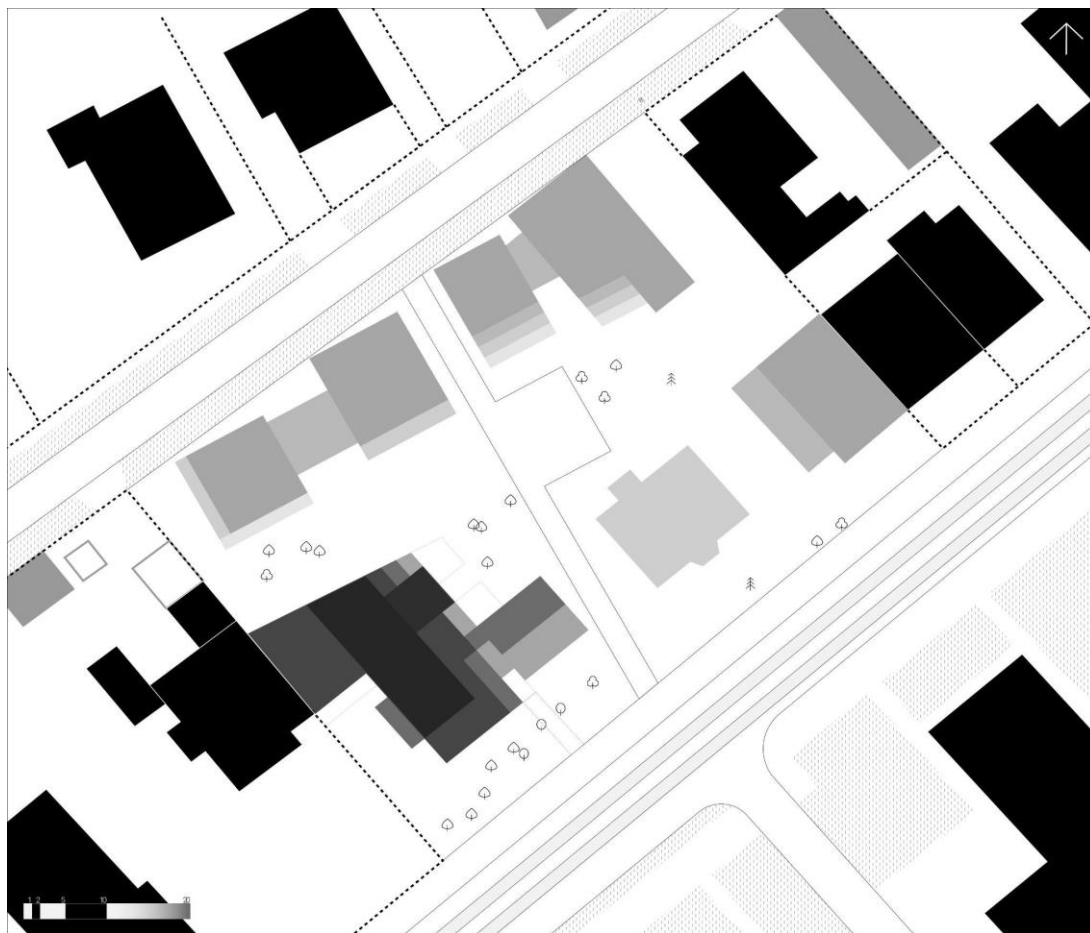


Рисунок 4.1 — Програма ділянки

Разом з тим об'єм, корисна площа та навантаження ділянки і кожної окремої будівлі були обумовлені числом Данбара. Пропоноване населення ділянки 150 людей, а будівель поокремо близько 20-40 людей. Антрополог Робін Данбар стверджував, що кількість людей з якою окрема людина здатна підтримувати соціальні зв'язки обмежується в середньому 150 людьми [9]. Підтримка таких зв'язків передбачає знання відмінних рис індивіда, його характеру, а також

соціального стану, що значно навантажує когнітивний ресурс. Якщо відняти родичів, друзів поза сусідством, колег по роботі тощо, когнітивного ресурсу лишається на, від сили, 50 людей. Що своєю чергою і обумовлює кількість мешканців одного будинку, для забезпечення передумов добросусідства. Одну з цих будівель я детально розробив в рамках архітектурної частини дипломного проєкту. Решта ж мають на меті показати потенціал ділянки.

Враховуючи контекст, чутливість типології та запит мешканців, масштаб будівель було зведено до комфортних 3-4 поверхів. Для економії корисної площі ділянки дві з нових будівель були прибудовані до наявних брандмауерів, зі знесенням одноповерхової кам'яної будівлі під номером 114. Червоні лінії, нормативні розриви та орієнтація будівель навколо зумовили посадку нових об'ємів на ділянці проєктування. Будівля, яку я розробляв детально, знаходиться в південному куті ділянки, прибудована до будівлі під номером 120. Разом з тим, сформовані таким чином плями забудови дозволили зберегти максимум цінних дорослих дерев, особливо всередині двору.

Будівля отримує сонце з усіх сторін. Висотність, трасованість та великі вікна дозволяють в різну добу збирати якомога більше природнього світла. Це дозволило задовольнити запит мешканців на різне сонце. Хтось бажав ранкового східного сонця, хтось вечірнього західного, хтось вікна на обидва боки.

Спільний простір — це не просто порожня територія за дверима квартири. Він стає живим лише тоді, коли наповнюється спільними діями. Винесення частини побутових та додаткових функцій у загальні зони дозволяє не лише звільнити площу квартири, а й створює природні умови для щоденного неформального спілкування. Програма першого поверху відповідає на запит мешканців (рис. 4.2).



Рисунок 4.2 — План першого поверху

З головного входу (1) ми потрапляємо в загальний передпокій, тут можна зручно зберігати велосипеди та візочки, за бажанням лишити верхній одяг та помити лапи собаці або ж колеса велосипеда в спеціальній мийці. З цього простору можна пройти коридором до ліфту та сходової, або ж одразу потрапити в спільну вітальню (2). Вітальня з каміном, книжковим стелажем та диванами є ядром життя будинку. Вона може збирати мешканців для обговорень організаційних питань або просто поспілкуватись біля вогню. Вітальня об'єднана з додатковою спільною кухнею (3). Вона не замінює приватні кухні у квартирах, а дублює їх, що дає можливість досвіду спільного готування. З кухні та вітальні можна потрапити на терасу з зоною барбекю та великої комори для зберігання запасів продуктів та оранжереї (4) де можна вирощувати деякі овочі або ж облаштувати зимовий сад. З вул. Коновальця є окремий фасадний вхід в порожнє приміщення (5). Його мешканці можуть здавати в аренду під пекарню чи кав'ярню та утримувати будинок за цей прибуток. Або ж використати його

для додаткової спільної функції, потреба в якій виникне в процесі життя будинку.

З коридору чи вітальні є вхід в спортивну залу (6) яка має вихід на окрему терасу. Великі вікна на схід сонця дають можливість прокинутись під час ранкового ритуалу. Зі спортивної зали можна потрапити в сауну та перевдягальню з душовою (7). Повсякденне відвідування сауни, за відсутності протипоказань, може покращити стан здоров'я та знизити ризик серцево-судинних захворювань. Окрема ізольована пральня (8) на 3 професійні машини та сушарки дозволила повністю прибрати їх з квартир, що зекономило простір та прибало зайвий шум. Також на першому поверсі була додана спільна інклюзивна вбиральня (9) для мешканців та гостей. На південній стороні будинку у дворі посаджений невеликий виноградник (10). Мешканець прилеглої квартири з терасою що виходить на нього, літній чоловік який є професійним виноградарем. Врожаєм він обов'язково нагодує всіх сусідів. А практика доглядання за виноградником дасть йому необхідну фізичну активність та почуття долученості до життя дому.

Формотворча сторона проекту заснована на масштабі та парцеляції контексту. Частина фронтального фасаду що випирає має ширину 12 метрів, що зберігає ритм вулиці (рис. 4.3). Два ж інших крила або ховаються вглиб ділянки, які ліве житлове, або мають висоту два поверхи зі скошеною мансардою та також відсунуті вглиб на 2 метри.



Рисунок 4.3 — Фронтальний фасад

5. КОНСТРУКТИВНІ РІШЕННЯ

Конструктивна система будівлі розроблена за гібридною каркасно-панельною схемою (рис. 5.1). Вибір такого підходу базується на вимогах до енергоефективності, швидкості монтажу та необхідності регулювання навантаження на фундамент з урахуванням наявних на ділянці ґрунтових умов (додаток Б).

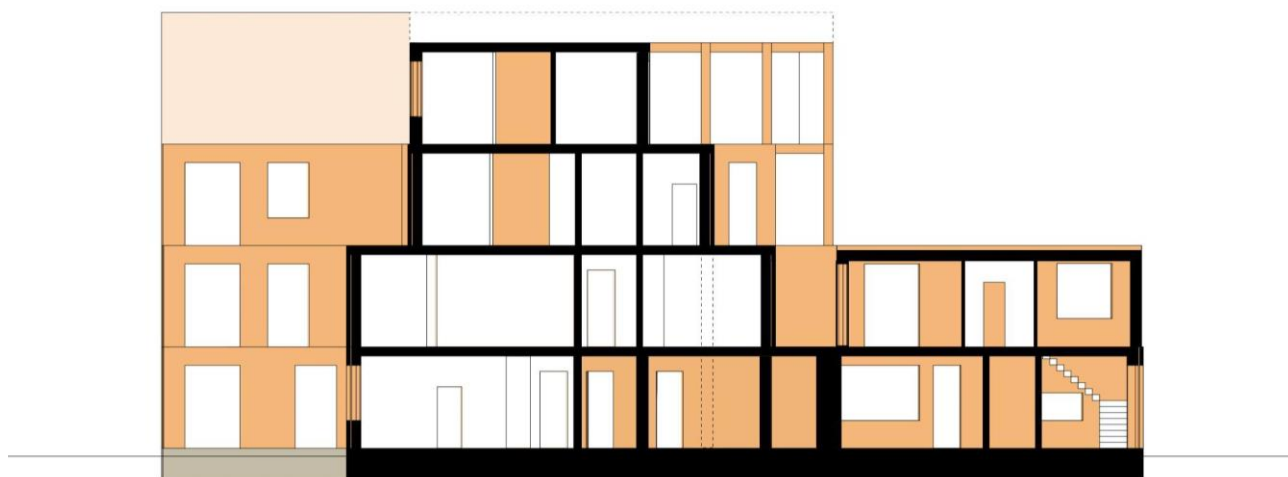


Рисунок 5.1 — Конструктивна система будівлі

Перший поверх є гібридним з використанням керамоблоків в закритих конструкціях та повнотілої цегли у відкритих. Це забезпечує теплову інерцію та акустичний комфорт всередині.

Верхні поверхи з другого по четвертий виконані використовуючи технологію CLT (Cross Laminated Timber) панелей та перекриттів, що знижує вагу несучих конструкцій та скорочує терміни будівництва.

Типом фундаменту була обрана монолітна залізобетонна фундаментна плита. Гідроізоляція виконана бітумно-полімерною з додатковим шаром екструдованого пінополістиролу по периметру для усунення містків холоду. Враховуючи масивність цегляного фасаду першого поверху, фундаментна плита має потовщення в зонах спирання зовнішніх несучих стін для розподілу локальних навантажень.

Зовнішні стіни першого поверху розроблені як багатошарова конструкція загальною товщиною 660 мм з несучим внутрішнім шаром керамоблоку (додаток А).

1. 120мм - підвісний цегляний фасад
2. 40мм - повітряний зазор
3. 1мм - вітрозахисна мембрана
4. 100мм - мінеральна вата
5. консольні кронштейни
6. 380мм - керамоблок
7. 20мм - фінішне покриття

Стіни другого та третього поверхів розроблені за системою навісного фасаду на CLT каркасі загальною товщиною 470 мм (додаток А).

1. 120мм - підвісний цегляний фасад
2. 40мм - повітряний зазор
3. 1мм - вітрозахитна мембрана
4. 150мм - мінеральна вата
5. консольні кронштейни
6. 120мм - clt-панель
7. 1мм - пароізоляція
8. 40мм - зазор для комунікацій та фінішне покриття

Четвертий поверх розроблений з полегшеною конструкцією навісного фасаду для зниження навантаження на CLT каркас. Загальна товщина пирога 365 мм (додаток А).

1. 1мм - кортен фальц
2. 1мм - вітрозахисна мембрана
3. 150мм - мінеральна вата або PIR-плита
4. консольні кронштейни
5. 120мм - clt-панель
6. 1мм - пароізоляція
7. 40мм - зазор для комунікацій та фінішне покриття

Перекриття на всіх поверхах мають загальну товщину 300 мм. Перший поверх перекритий залізобетонними плитами. Другий, третій та четвертий CLT панелями. Всі перекриття мають запас по товщині для організації шумоізоляції та чистових покриттів.

Внутрішні перегородки 2-4 поверхів зроблені також з CLT меншої товщини для монтажу шумоізоляції обабіч панелей. Проте, з огляду на цілісність вузлів примикання панелей із зовнішніми стінами, вони також виконують несучу функцію окрім основних внутрішніх стін по осях.

ВИСНОВКИ

Дипломний проєкт кооперативного житла на вул. Коновальця 116 є моєю спробою відповісти на кризу сучасного житлового простору його ж мовою. Відмовившись від житла як товару, проєкт пропонує нову для України модель будівельної групи [10-11], в якій майбутні мешканці можуть стати повноцінними середовища.

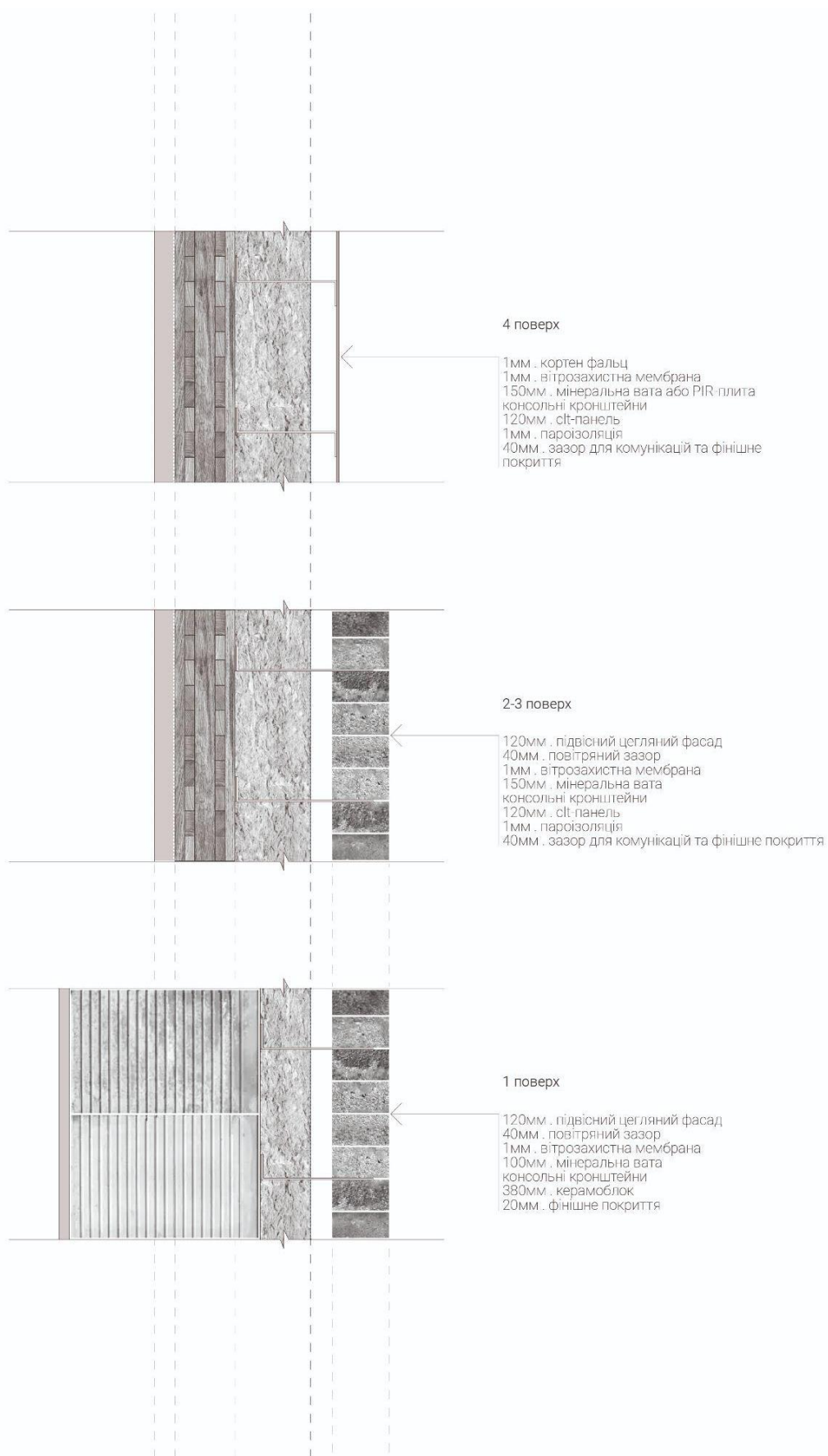
Просторові рішення, які містять в собі індивідуальні приватні квартири, розвинену систему спільних просторів та зелений, вільний від транспорту двір, є прямою відповіддю на соціологічні та психологічні потреби спільноти. Використання збірних конструкцій, енерго та шумо ефективних технологій забезпечують екологічну та економічну сталість об'єкта у довгостроковій перспективі.

Зрештою, конструкції та простори у цьому проєкті є лише інструментами. Кінцевий сенс цієї будівлі лежить за межами самої архітектури. Будівля не як об'єкт в собі, а як процес — живий організм, створений аби вбирати в себе історії людей, давати їм місце для тихих вечірніх розмов у каміну, захищати їхній сон вночі, і щоранку приймати на свій фасад тепле сонце, стаючи справжнім Домом.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Bachelard G. *The Poetics of Space*. Boston: Beacon Press, 1994. 288 p.
2. Heidegger M. *Building Dwelling Thinking*. Poetry, Language, Thought. New York: Harper & Row, 1971. P. 143–161.
3. Baudrillard J. *The System of Objects*. London: Verso, 1996. 224 p.
4. Lefebvre H. *The Production of Space*. Oxford: Blackwell, 1991. 454 p.
5. Lefebvre H. *Writings on Cities*. Cambridge: Blackwell, 1996. 250 p.
6. Дроздов О. та ін. *Нове середовище для життя: Типології житла для України, що змінюється*. Львів-Харків: Drozdov & Partners, 2023. 125 с.
7. Ostrom E. *Governing the Commons: The Evolution of Institutions for Collective Action*. Cambridge: Cambridge University Press, 1990. 294 p.
8. Lynch K. *The Image of the City*. Cambridge: MIT Press, 1960. 194 p.
9. Dunbar R. I. M. Neocortex size as a constraint on group size in primates. *Journal of Human Evolution*. 1992. Vol. 22, No. 6. P. 469–493.
10. *Житло для Спільного Блага: Стале Врядування на Прикладі Кращих Європейських Практик для Відновлення України*. Відень: ПБВ, 2024. 61 с.
11. Ring J. et al. *Baugruppen in Germany. The German model of cohousing and its constitutive variables*. 2020.

ДОДАТОК А



ДОДАТОК Б

