

СЕКЦІЯ XXV. АРХІТЕКТУРА ТА БУДІВНИЦТВО

ГУРТОЖИТОК ЯК ЕЛЕМЕНТ ПРОСТОРОВОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЇ НАВЧАЛЬНОГО ЗАКЛАДУ

Дідиченко Наталія Миколаївна

Здобувач вищої освіти факультету Геоінформаційних систем
і управління територіями, кафедра землеустрою і кадастру.
Київський національний університет будівництва та архітектури, Україна

Науковий керівник: Плешкановська Алла Михайлівна

ORCID ID: 0000-0001-9370-3570

д-р.техн.наук, професор

Київський національний університет будівництва та архітектури, Україна

Вступ. За інформацією Державної служби статистики України, станом на початок 2019-2020 навчального року в Україні, без урахування тимчасово окупованої території АР Крим, м. Севастополя та частини тимчасово окупованих територій Донецької та Луганської області, налічувалося 687 закладів вищої освіти, в яких здобувало вищу освіту на різних рівнях 1266,1 тис. студентів [1].

Щорічно до 50% студентів [2] потребують місця в гуртожитку. У великих університетських центрах потреба в гуртожитках для студентів найбільша. Чимало студентів не отримують можливості поселитися у гуртожитку і змушені винаймати приватне житло за високими цінами. Саме тому, виділення земельних ділянок для будівництва й обслуговування будівель тимчасового проживання як складової закладу вищої освіти є надзвичайно актуальним.

Мета даної публікації – представити результати аналізу проблеми забезпеченості вищих навчальних закладів земельними ділянками для будівництва і обслуговування будівель тимчасового проживання – гуртожитків (цільове призначення – 03.02 для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти, 02.04 для будівництва і обслуговування будівель тимчасового проживання).

Матеріали та методи. Дослідження виконано на прикладі мережі закладів вищої освіти міста Києва з використанням відкритих даних Земельного кадастру України [3]. В роботі були застосовані наступні методи – порівняльно-правовий, метод тлумачення правових норм, системно-структурний, статистичного аналізу, графоаналітичний.

Питанню функціонально-планувальної організації та структури території закладів вищої освіти приділено значну увагу в роботах численних вітчизняних та закордонних фахівців [4, 6, 7, 9]. Дане питання в своїх працях розглядали такі вчені як В.І. Єжова, Л.М. Ковальський, Г.Л. Ковальська, О.С. Слепцова, І.Г. Воробйова, О.М. Дячок, О.О. Начевої, В.Т. Шпаківської та ін. Розміщенню навчальних закладів в структурі міста та їх об'ємно-планувальній структурі приділяли увагу Р.В. Колозали, І.З. Кретьова, А.М. Плешкановська [5, 8, 10].

Результати дослідження.

1. *Нормативно-правове забезпечення розвитку мережі закладів вищої освіти (ЗВО)*

Питання забезпеченості студентів вищих навчальних закладів місцями в гуртожитках регулюються як законами України «Про освіту», «Про вищу освіту»,

Концепцією цільової соціальної програми відновлення та розбудови мережі гуртожитків для проживання здобувачів освіти закладів вищої освіти на 2022-2026 роки та ін., а також ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», ДБН В.2.2-3:2018 «Заклади освіти. Згідно чинного законодавства до складу мережі навчальних закладів вищої освіти входять:

1) *університети* – багатопрофільні ЗВО, які здійснюють підготовку фахівців з широкого спектра. Можуть бути – технічні, технологічні, економічні, медичні, сільськогосподарські та інші;

2) *академії* – ЗВО, які здійснюють підготовку в окремо визначеній галузі знань – медичні, педагогічні, художні, військові та ін.;

3) *інститути* – ЗВО або структурні підрозділи університету, академії, які здійснює підготовку фахівців з вищою освітою у певній галузі науки, виробництва, освіти, культури і мистецтва;

4) *коледжі* – самостійні ЗВО або структурні підрозділи університету, академії, інституту, які здійснює підготовку бакалавра або молодшого спеціаліста;

5) *технікум (училище)* – вищий навчальний заклад або структурний підрозділ університету, академії, інституту, який здійснює підготовку фахівців з вищою освітою за освітньо-професійними програмами молодшого спеціаліста.

Загальна кількість ЗВО досить нерівномірно розподілена за різними регіонами України найбільша їх кількість зосереджена в Київській обл.(див. Рис. 1).

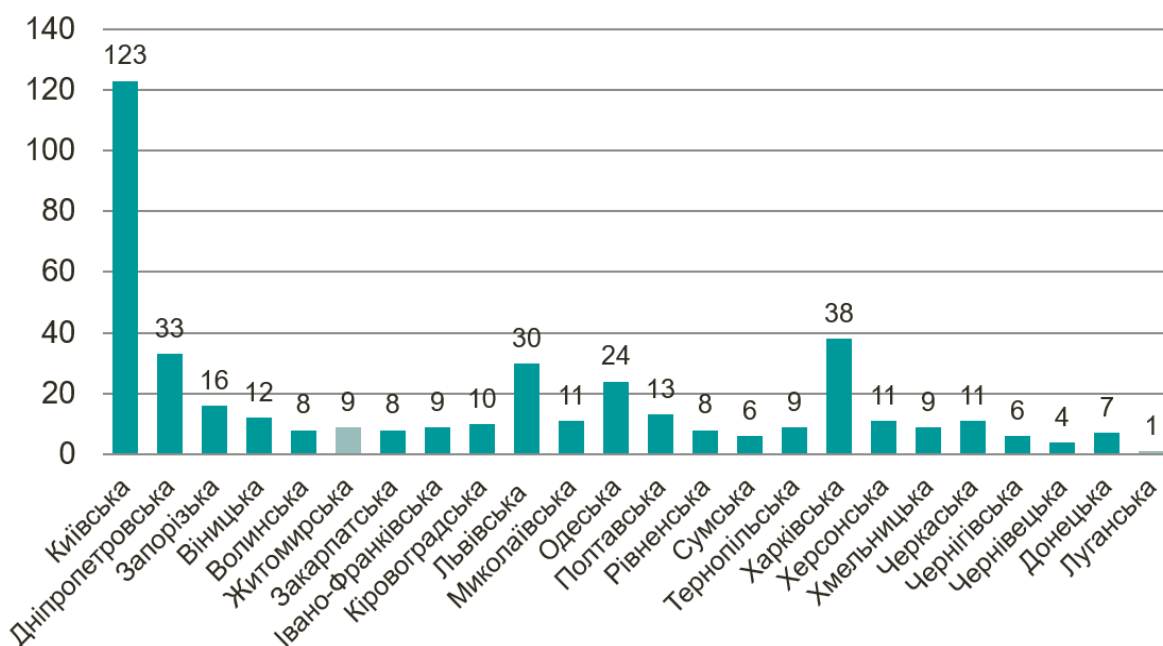


Рис. 1. Розподіл вищих навчальних закладів по областях України.

Відповідно до п. 5.9. ДБН В.2.2-3:2018 на ділянках закладів освіти слід передбачати наступні функціональні зони: навчальну, навчально-виробничу, навчально-дослідну, фізкультурно-спортивну, відпочинку, господарську, житлову (за наявності гуртожитків).

Площі земельних ділянок навчальної зони залежно від профілю ЗВО і кількості студентів варіюють наступним чином (на 1000 студентів):

- для університетів приймається 5,5–7,5 га;
- технічних вишів – 6–8 га;
- сільськогосподарських – 7–8 га;
- медичних, юридичних тощо – 3–4 га.

Співвідношення площ зон території вищого навчального закладу: спортивна – 15–25 %, навчально-дослідна – 30–40 %, паркова – 45–50 %, господарська – 5–10 %. Житлова зона може формуватися як в межах ЗВО, так і поза його межами.

2. Стан забезпеченості студентів тимчасовим житлом для проживання

Щорічно до 650 тис. студентів потребують місця в гуртожитку. На балансі закладів вищої освіти, що перебувають у підпорядкуванні Міністерства освіти і науки, знаходиться 1246 гуртожитків загальною площею 5248,1 тис. м² [2]. Наприклад, в Київському національному університеті будівництва та архітектури, де навчається біля 10,5 тис. студентів, налічується 8 гуртожитків загальною місткістю 3400 місць (забезпеченість – 32%).

Більшість із гуртожитків побудовані у 1960-70-х роках і не відповідають сучасним стандартам якості житла. До 90 % цієї категорії гуртожитків потребують капітального або поточного ремонту, близько 10 % – знаходяться в аварійному стані.

Згідно чинного законодавства ЗВО можуть бути різної форми власності. Так, в місті Києві серед 123 ЗВО:

- 53 заклади мають державну форму власності;
- 8 – комунальну власність; і
- 62 заклади знаходяться в приватній власності.

Заклад освіти в якості гуртожитку для тимчасового проживання студентів може використовувати спеціально збудовані або облаштовані для цього житлові будинки, орендовані житлові будинки.

Чимало студентів не отримують можливості поселитися у гуртожитку і змушені винаймати приватне житло за високими цінами. Так, якщо проаналізувати ціни на житло для студентів в районах, наближених для найбільш відомих ЗВО міста Києва, то можна побачити досить велику їх розбіжність залежно від району міста (див. Табл. 1)

Таблиця 1

Вартість оренди житла біля навчального закладу, м. Київ

Район міста Києва	Назва ЗВО	Вартість оренди, грн.	
		кімната	однокімнатна квартира
Центр, червоний корпус КНУ	▪ Київський національний університет імені Т. Шевченка (КНУ) ▪ Національний університет харчових технологій (НУХТ) ▪ Національний педагогічний університет ім. М. Драгоманова (НПУ)	4 800	13 300
Поділ	▪ Національний університет «Києво-Могилянська академія» (НаУКМА)	4 500	10 700
Ботанічний саж ім. акад. О. Фоміна	▪ Київський національний університет імені Т. Шевченка (КНУ) ▪ Національний медичний університет імені О.О. Богомольця (НМУ) ▪ Київський національний економічний університет ім. Вадима Гетьмана (КНЕУ)	3 600	11 050
Голосіїв	▪ Київський національний університет імені Т. Шевченка (КНУ) ▪ Національний університет біоресурсів і природокористування (НУБІП)	3 550	12 100
Лук'янівка	▪ Інститут міжнародних відносин (КІМО)	4 650	10 400
Лісовий масив	▪ Київський національний торгово-економічний університет (КНТЕУ)	3 200	6 950

Дані станом 2019 р. сформовано згідно з [11].

В Києві в районі Шулявки та Політехнічного інституту, де сконцентровано багато університетів, зняти кімнату можна в середньому за 3 600 грн. Ціни стартують від 2 800 грн – стільки коштує кімната в 5 хвилих від метро «Політехнічний інститут». Однокімнатна квартира з таким самим розташуванням обійдеться в 6 800 грн. Поруч зі ст. м. «Шулявська» пропонують 1-кімнатні квартири від 6 500 грн, початкова ціна 2-кімнатні – на 1 500 грн. вище. Середня ж орендна плата за двокімнатні квартири в цьому районі – 13 200 грн.

Чисте повітря завдяки лісу, що поряд, та доступні ціни на житло роблять Лісовий масив Києва дуже привабливим місцем для навчання та проживання: кімнату тут здають від 1 550 грн., а за 4 800 грн. вже можна зняти 1-кімнатну в 15 хвилинах від станції метро «Лісова». В середньому ж на Лісовому масиві однокімнатну квартиру можна зняти за 7 000 грн., за двокімнатну просять 8 700 грн.

Якщо ви навчаєтесь в Могилянці (НаУКМА) та мрієте бачити будівлю університету прямо з вікон, то ваше бажання навряд чи здійсниться, адже пропозицій на Подолі порівняно з іншими «університетськими» районами мало, а ціни «кусаються». Все ж зняти пристойне житло можна: кімната в 5 хвилих від станції «Тараса Шевченка» здається за 4 000 грн. Задоволення вийти з 1-кімнатної квартири та пройти 15 хвилин пішки до Могилянки обійдеться в 7 000 грн. – у хвилині від згаданої станції. Середня ж орендна плата за однокімнатну квартиру на Подолі – 10 700 грн, 16 000 грн – за «двійку».

3. Принципові моделі взаєморозміщення об'єктів вищих навчальних закладів

Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» житлова зона ЗВО, в межах якої мають розміщуватись гуртожитки, повинна мати окремий вхід з боку вулиць та проїздів, ізолюватись від господарської зони. Допускається розміщувати гуртожитки на окремих земельних ділянках за умови транспортно-пішохідної доступності не більше 40 хв.

Проведений аналіз свідчить, що частина ЗВО, переважно військового профілю, мають гуртожитки для слухачів (казарми) в межах земельної ділянки ЗВО поруч з навчальними корпусами.

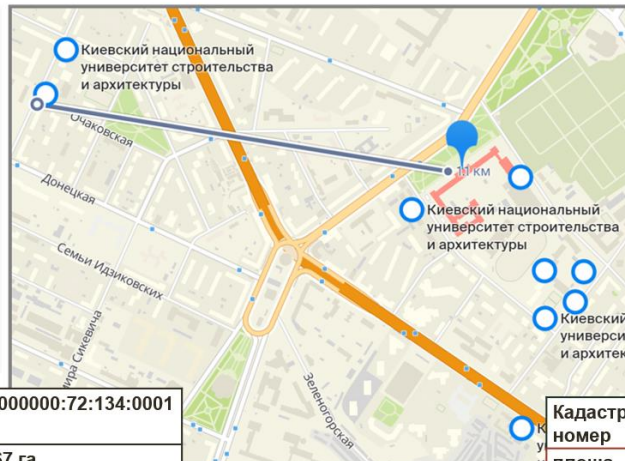
Більшість гуртожитків розташовуються на відстані від 100 м до 1500 м від ЗВО (див. рис. 2) або в 20-ти хвилинній пішохідній доступності. Але є гуртожитки, які розташовані на понад нормативній відстані – до 20 км в межах Києва або навіть поза межами Києва (наприклад, гуртожиток НаУКМА в смт. Ворзель на відстані 30 км від університету).

Відповідно до законодавства гуртожиток закладу освіти є частиною його цілісного майнового комплексу. Проте, якщо проаналізувати дані відкритої Кадастрової карти України [3], то можна пересвідчитись, що права власності на земельні ділянки, де розташовуються окремі елементи ЗВО – навчальні корпуси, гуртожитки та ін., не завжди співпадають (див. Рис. 2), не дивлячись на те, що ЗВО є єдиним суб'єктом господарювання. Земельні ділянки для розміщення будівель для тимчасового проживання студентів можуть бути як державної, так і комунальної і приватної власності.

Так, наприклад, для Київського національного університету будівництва і архітектури основна земельна ділянка, на якій розташовуються навчальні корпуси і частина гуртожитків, перебуває в комунальній власності, а земельна ділянка, на якій розташовані гуртожитки архітектурного факультету, – в комунальній власності (див. Рис. 2).

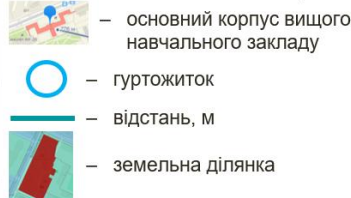
КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БУДІВНИЦТВА ТА АРХІТЕКТУРИ

м. Київ,
р-н Солом'янський,
вул. Волинська,
11/14; 9/21

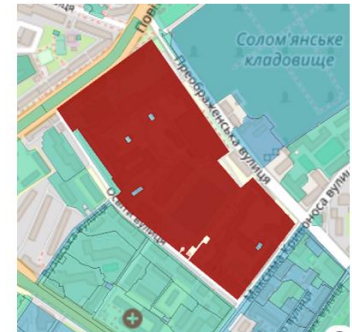


Кадастровий номер	8000000000:72:134:0001
площа	0.9467 га
власність	Державна власність
використання	для обслуговування гуртожитків
призначення	02.04 Для будівництва і обслуговування будівель тимчасового проживання
категорія	Землі житлової та громадської забудови

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ;



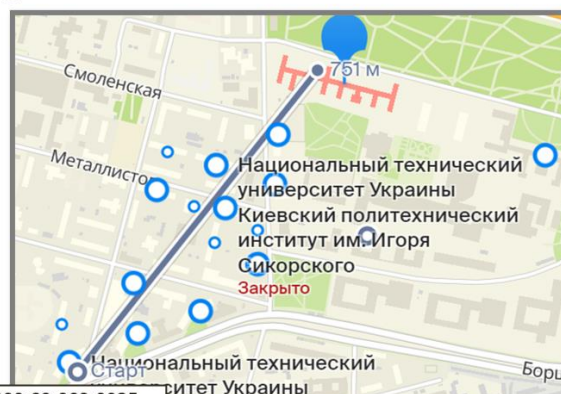
м. Київ, Солом'янський р-н,
пр-кт Повітрофлотський, 31



Кадастровий номер	8000000000:72:182:0001
площа	11.9003 га
власність	Комунальна власність
використання	для обслуговування навчальних, адміністративно-господарських будівель та гуртожитків
призначення	03.02 Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти
категорія	Землі житлової та громадської забудови

НАЦІОНАЛЬНИЙ ТЕХНІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ УКРАЇНИ «КИЇВСЬКИЙ ПОЛІТЕХНІЧНИЙ ІНСТИТУТ» ІМ. І. СІКОРСЬКОГО

м. Київ,
немає даних

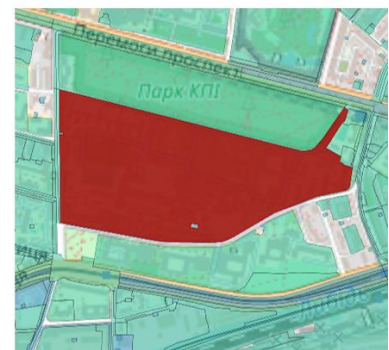


Кадастровий номер	8000000000:69:063:0025
площа	0.9737 га
власність	Не визначено
використання	Для експлуатації і обслуговування будівель тимчасового проживання
призначення	02.04 Для будівництва і обслуговування будівель тимчасового проживання
категорія	Землі житлової та громадської забудови

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ;



Київ, Солом'янський р-н, ділянка №1



Кадастровий номер	8000000000:69:036:0004
площа	27.2102 га
власність	Державна власність
використання	для експлуатації та обслуговування навчально-наукових, адміністративних, господарських будівель і споруд та житлових будинків і гуртожитків
призначення	Житлової забудови і громадського призначення
категорія	Не визначено

Рис. 2. Аналіз правового статусу окремих елементів комплексу ЗВО Києва

Це може бути обумовлено тим, що будівлі гуртожитків, які розташовані на земельних ділянках з цільовим призначенням 02.04 для будівництва і

обслуговування будівель тимчасового проживання або 02.03 для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку перебувають в оренді даного суб'єкта господарювання.

Висновки. Проведене дослідження дозволило зробити наступні висновки:

1. Існує істотна потреба в місцях тимчасового проживання – гуртожитках для студентів ЗВО (понад 50%)

2. Заклади вищої освіти представляють собою складний майновий комплекс, який включає різнопрофільні функціональні елементи, часто різного цільового призначення та з різної форми власності на земельні ділянки для їх розміщення і обслуговування.

3. Мережа ЗВО міста Києва має розвинений складний характер з суттєвою розбіжністю в показниках взаємної досяжності окремих елементів.

4. Існує нагальна потреба в формуванні нових земельних ділянок для будівництва та обслуговування будівель для тимчасового проживання як складових елементів ЗВО.

Список використаних джерел:

1. Заклади вищої освіти. Державна служба статистики України. Режим доступу: <https://www.ukrstat.gov.ua/>
2. Про схвалення Концепції цільової соціальної програми відновлення та розбудови мережі гуртожитків для проживання здобувачів освіти закладів вищої освіти на 2022-2026 роки. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/992-2021-%D1%80>
3. Відкриті дані Земельного кадастру України. Режим доступу: <https://kadastr.live/#15.04/50.46499/30.43595>
4. Ковальський Л.М., Ковальська Г.Л. (2011). *Архітектура вищих навчальних закладів. Університети 3-го тисячоліття*. К. Основа, 256 с.
5. Плешкановська А.М. 2005. Функціонально-планувальна оптимізація використання міських територій. К.: Інститут урбаністики. 190.
6. Ковальська Г.Л., Сококлова Ю.В. (2014). Функціонально-планувальна структура територій закладів освіти. *Scientific Journal «ScienceRise»*, 3/1 (3). 7–10.
7. Кащенко Т.О., Осіпова А.Ю. (2018). Особливості функціонально-планувальної організації університетських гуртожитків. *Архітектурний вісник*. КНУБА, 16, 494 -501.
8. Pleshkanovska A. 2020. University as the Core of the Functional Planning Organization of an Innovative City. *Underwater Technologies. Industrial and civil engineering* № 10. 74-83. <https://doi.org/10.32347/uwt2020.10.1902>
9. Фильваров Г.И. (2012). Проблемы планирования городского развития в контексте мировых урбанистических процессов. *Досвід та перспективи розвитку міст України*, 23. 26-38.
10. Плешкановська А. М. (2013). *Методологія комплексної реконструкції міста* : автореф. дис. ... докт. техн. наук : 05.23.20. Київ, 2013. 40.
11. Прощавай, гуртожиток: скільки коштує зняти житло біля університету? Режим доступу: <https://blog.olx.ua/20998/proshhavaj-gurtozhitok-skilki-koshtuye-znyati-zhitlo-bilya-universitetu/>
12. Плешкановская А.М. (2011). Реконструктивная деятельность как условие устойчивого развития крупного города. *Досвід та перспективи розвитку міст України*, 20. 44-54.