Київський національний університет будівництва і
архітектури Міністерство освіти і науки України

Кваліфікаційна наукова
праця на правах рукопису

МОРОЗОВ МИКОЛА ВОЛОДИМИРОВИЧ

УДК 711.58:728.1

ДИСЕРТАЦІЯ

Соціально-планувальні принципи організації комплексів житлової багатоквартирної забудови

191 «Архітектура та містобудування»
19 «Архітектура та будівництво»

Подається на здобуття наукового ступеня доктора філософії.

Дисертація містить результати власних досліджень. Використання ідей, результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело.

_____ М. В. Морозов

Науковий керівник: Кравченко Ірина Леонідівна, доктор архітектури, професор.

Київ – 2026

АНОТАЦІЯ

Морозов М. В. Соціально-планувальні принципи організації комплексів житлової багатоквартирної забудови. – Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня доктора філософії за спеціальністю 191 «Архітектура та містобудування». – Київський національний університет будівництва і архітектури, Київ, 2026.

У **вступі** обґрунтовано актуальність теми, визначено зв'язок роботи з науковими програмами, сформульовано мету, задачі і методи дослідження, визначено наукові результати дослідження, їх практичне значення та подано відомості про впровадження, апробацію результатів дослідження, список публікацій, структуру та обсяг роботи.

Дисертаційне дослідження присвячене функціонально-планувальній організації житлової багатоквартирної забудови, і впливу на реконструкцію існуючих районів житлової багатоквартирної забудови. В роботі проаналізовано аналіз наукових досліджень щодо існуючого досвіду реконструкції житлової багатоквартирної забудови, проаналізовано світовий і вітчизняний досвід щодо створення структури планувальної організації житлової багатоквартирної забудови, і впливу її щільності на містобудівне середовище. Також зібрано методичні основи чинників, що впливають на проектування житлової багатоквартирної забудови, і запропоновані конкретні принципи формування функціонально планувальної організації житлової забудови на прикладі сучасних житлових комплексів в Україні - Файна Таун, Юніт Хоум, Ескейп Сіті, розроблених компанією Архіматика. Також в роботі представлена методика оцінювання якості планувальних рішень квартир в цих проектах. В дослідженні проведено практичне обґрунтування розрахункових показників організації житлової багатоквартирної забудови на прикладах порівняння різних підходів до її розрахунків, тих, що закладаються в

містобудівні розрахунки і тих, які практично реалізовані в проаналізованих проектах.

В результаті цих розрахунків запропоновано нові типи житлової багатоквартирної забудови в залежності від соціально-економічного чинника, описано їх риси і ознаки і зроблено пропозиції до внесення змін в нормативи, що стосуються цих типів житлової багатоквартирної забудови. А також наведено методичні рекомендації щодо реконструкції існуючого типу житлової багатоквартирної забудови, як соціальні так і геометричні, які в свою чергу формують архетипи забудови.

У першому розділі **«Аналіз теоретичного і практичного досвіду будівництва та реконструкції житлової багатоквартирної забудови»** проаналізовано та узагальнено існуючі наукові наробки у галузі формування житлової багатоквартирної забудови. Описано і проаналізовано основну проблематику існуючої мікрорайонної забудови, та описано вплив щільності забудови на містобудівне середовище.

Підрозділ 1.1 **«Аналіз наукових досліджень і публікацій щодо функціонально-планувальної організації і реконструкції житлової багатоквартирної забудови»** містить аналіз літературних джерел. Наведено систематизований перелік прізвищ дослідників, що займалися вивченням певних питань у галузі. Розглянуто сучасне трактування поняття «реконструкція житлової багатоквартирної забудови». Відзначено, що в сучасній архітектурній практиці відбувся перехід від жорсткого нормативного проєктування до гнучких людиноцентричних моделей організації життєвого простору. Виконано огляд сучасних підходів до формування житлової забудови, основних тенденцій у галузі енергоефективності та інклюзивності, а також стратегічних завдань архітектурної діяльності в умовах глобальних викликів. Виконано ґрунтовний огляд законодавчої та нормативної бази України, проаналізовано: Закон України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду»; ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова

територій» (щодо нормативних параметрів щільності та озеленення); ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення» (в частині вимог до планувальних рішень квартир та інклюзивності); Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»; Постанову № 154 щодо порядку проведення реконструкції та капітального ремонту об’єктів житлового призначення; Програму комплексного відновлення областей та територій територіальних громад (розроблену у відповідь на виклики повоєнного часу).

Підрозділ 1.2 **«Структура і проблематика існуючої мікрорайонної забудови. Вітчизняний та світовий досвід»** містить огляд основних проблем структури існуючої мікрорайонної забудови на прикладі району Оболонь в Києві, а також порівнює підходи до функціонально планувальної організації житлової багатоквартирної забудови в Україні і закордоном. Виконано ґрунтовний огляд сучасних проблем мікрорайонної забудови, зокрема: деградацію та фізичний знос міжбудинкових просторів; невідповідність параметрів квартир сучасним соціальним стандартам; недостатню функціональну наповненість нижніх поверхів та дефіцит об'єктів громадського обслуговування; критичне навантаження на транспортну інфраструктуру та використання застарілої матеріально-технічної бази інженерних мереж. Розглянуто закордонний та вітчизняний досвід регенерації житлових осередків, а також основні сучасні архітектурно-містобудівні тенденції, що проявляються у проєктних рішеннях з реконструкції. Визначено, що пріоритетними тенденціями є: перехід від мікрорайонної до квартальної моделі забудови; створення багатофункціональних житлових комплексів з активним комерційним фронтом; кооперування житлової функції з коворкінгами та культурно-освітніми центрами; інтеграція принципів «нового урбанізму», втілення стратегій екологічності, «зеленої архітектури» та енергоефективної санації будівель.

Підрозділ 1.3 **«Теоретичні основи поняття щільності житлової забудови, вплив щільності забудови на містобудівне середовище»** містить огляд загальних тенденцій у сфері житлового будівництва, зокрема щодо трансформації підходів до інтенсивності використання міських територій (основними тенденціями є оптимізація щільності, багатофункціональність, компактність та сталий розвиток житлового району).

Досліджено вплив нормативних та розрахункових показників щільності на функціонально-планувальне рішення забудови; розглянуто історичні та сучасні форми реалізації містобудівних ідей у контексті регулювання щільності. Розкрито взаємозв'язок між ущільненням житлової багатоквартирної забудови і якістю життя в ній. Проаналізовано, що саме потрібно для визначення комфортної щільності житлової забудови міст. Розкрито, який саме вплив має процес ущільнення забудови на життєдіяльність людей і містобудівне середовище.

У другому розділі **«Методичні основи функціонально-планувальної організації житлової багатоквартирної забудови»** розглянуто фактори, що наразі впливають на створення житлової багатоквартирної забудови; проаналізовано який наразі вплив соціально – економічного чинника на ці містобудівні процеси в Україні; розглянуто основні дослідження і публікації, щодо основних наявних принципів формування існуючої житлової багатоквартирної забудови; проаналізовано сучасні приклади інфраструктури житлової багатоквартирної забудови в Україні, і запропоновані конкретні принципи її формування.

У підрозділі 2.1 **«Чинники, що впливають на проектування житлової забудови та якість містобудівних рішень»** розглянуто низку чинників і аспектів, що формують вплив на процеси містобудування. Зазначено, що основний важливий вплив саме соціально-економічного чинника формує якість середовища наряду з іншими чинниками, такими як екологічні, демографічні, культурні. Розглянуто на прикладах вплив цих

чинників на життя людей.

У підрозділі 2.2 **«Організація функціонально-планувальної структури житлової багатоквартирної забудови»** на основі аналізу трьох існуючих проектів в Україні, різних типів житлової багатоквартирної забудови зроблено опис основних рис цих проектів. Запропоновано принципи формування організації цих типів житлової багатоквартирної забудови. Опрацьовано різницю в функціонально-планувальній організації житлової багатоквартирної забудови цих проектів.

У підрозділі 2.3 **«Методика оцінювання функціонально-планувальної якості квартир»** розглядаються основні типи планувань квартир в трьох проектах житлової багатоквартирної забудови в Україні. Описано основні риси і кімнатність квартир в цих проектах. Досліджено основні характеристики і риси планувань квартир в цих проектах. Запропоновано створити методику оцінювання якості квартир в цих проектах в залежності від числової характеристики цих квартир. Обґрунтовано методику порівняння цих квартир за кількісними ознаками.

У третьому розділі **«Рекомендації щодо функціонально-планувальної організації та прийомів реконструкції комплексів житлової багатоквартирної забудови»** на основі сформованого розрахункового порівняння основних показників формування житлової багатоквартирної забудови запропоновано три основних типи цієї забудови:

1. Житлова забудова сімейного типу.
2. Житлова забудова поліфункційного типу
3. Житлова забудова рекреаційного типу.

Практичне обгрунтування базується на порівнянні показників проектів, розроблених компанією Архіматика [1], а саме Файна Таун [2] і Юніт Хоум [3] і Ескейп Сіті [4]. Запропоновано і описано основні риси, нових типів житлової багатоквартирної забудови. Представлено методичні рекомендації щодо реконструкції існуючих типів житлової багатоквартирної забудови.

У підрозділі 3.1 **«Практичне обгрунтування розрахункових**

показників функціонально-планувальної організації житлової багатоквартирної забудови» виділено основні риси формування сучасної житлової багатоквартирної забудови. Розроблено порівняння розрахунків цих рис, які закладаються в містобудівну документацію трьох опрацьованих проектів з практичними розрахунками реалізації цих основних рис. Запропоновано розробити порівняння за наступними пунктами: кількість мешканців, кількість паркомісць, площа дитячих майданчиків, площа спортивних зон, територія освітніх закладів, площа комерційних приміщень перших поверхів. Виведено числові показники, які пропонується винести до зміни в державних будівельних нормах. Можливо в рекомендаційній складовій.

У підрозділі 3.2 **«Формування і ознаки різних типів житлової багатоквартирної забудови. Основні соціально-планувальні принципи формування житлових комплексів»** визначено риси трьох запропонованих типів житлової багатоквартирної забудови. Описано і запропоновано конкретні підходи до проектування цих типів забудови. Сформульовано головні принципи і методи проектування трьох типів житлової багатоквартирної забудови, а також запропоновано які саме тези пропонується внести в нормативні акти для проектування сімейної, бізнес і рекреаційної планувальної структури.

У підрозділі 3.3 **«Методичні рекомендації щодо реконструкції існуючих та будівництва нових комплексів житлової багатоквартирної забудови»** визначено основні рекомендації щодо реконструкції існуючої житлової багатоквартирної забудови. Запропоновано два основних підходи: геометричний і соціальний. Розроблено геометричні підходи до реконструкції житлової багатоквартирної забудови і описано, які архетипи просторів формуються за цими геометричними принципами.

Ключові слова: житлова багатоквартирна забудова, щільність житлової забудови, реконструкція житлової багатоквартирної забудови, житлова квартира, простір житлової забудови, житлові комплекси

ABSTRACT

Morozov M. V. Functional and Planning Organization of Multi-Family Residential Development. – Qualifying scientific work on manuscript rights.

Thesis for scientific degree of Doctor of Philosophy in specialty 191 «Architecture and urban planning». – Kyiv National University of Construction and Architecture, Kyiv, 2026.

The introduction substantiates the relevance of the topic, establishes the connection between the research and scientific programs, formulates the aim, objectives, and research methods, defines the scientific results, their practical significance, and provides information on the implementation and testing of the research findings, a list of publications, as well as the structure and scope of the work.

This dissertation research is dedicated to the functional and planning organization of multi-family residential development and its impact on the reconstruction of existing residential districts. The work provides an analysis of scientific research regarding the existing experience of multi-family housing reconstruction, as well as an analysis of global and domestic experience in creating the structure of residential planning organization and the impact of its density on the urban environment.

Furthermore, the methodological foundations of factors influencing the design of multi-family residential development have been systematized. Specific principles for the formation of the functional and planning organization of residential development are proposed, based on the examples of modern residential complexes in Ukraine, such as **Fayna Town**, **Unit Home**, and **Escape City**, developed by the **Archimatika** company. The research also presents a methodology for evaluating the quality of floor planning solutions in these projects.

The study provides a practical justification for the calculated indicators of multi-family residential development organization by comparing different calculation approaches: those established in urban planning regulations versus those practically implemented in the analyzed projects. As a result of these calculations, new types of

multi-family residential development are proposed based on socio-economic factors, their features and characteristics are described, and proposals are made for amending the regulations concerning these types of residential development. Finally, the work provides methodological recommendations for the reconstruction of existing multi-family residential types, encompassing both social and geometric aspects, which in turn form architectural archetypes of development.

Here is the professional academic translation of the first chapter's summary for your dissertation:

Section 1 **“Analysis of Theoretical and Practical Experience in the Reconstruction and construction of Multi-Family Residential Development”**

The first chapter analyzes and synthesizes existing scientific research in the field of multi-family residential development. It describes and evaluates the primary issues associated with existing micro-district (neighborhood) developments and examines the impact of building density on the urban environment.

Subsection 1.1 **“Analysis of Scientific Research and Publications on the Functional-Planning Organization and Reconstruction of Multi-Family Residential Development”** contains an analysis of literary sources. A systematized list of researchers who have studied specific issues in the field is provided. The modern interpretation of the concept of "reconstruction of multi-family residential development" is considered. It is noted that modern architectural practice has shifted from rigid regulatory design to flexible, human-centered models of living space organization. An overview of modern approaches to the formation of residential development is performed, covering key trends in energy efficiency and inclusivity, as well as the strategic tasks of architectural activity amidst global challenges. A thorough review of the legislative and regulatory framework of Ukraine was conducted, analyzing: the Law of Ukraine "On the Comprehensive Reconstruction of Quarters (Micro-districts) of Obsolete Housing Fund"; DBN B.2.2-12:2019 "Planning and Development of Territories" (regarding regulatory parameters for density and landscaping); DBN V.2.2-15:2019 "Residential Buildings. Basic Provisions" (regarding requirements for apartment planning solutions and inclusivity); the Law of

Ukraine "On Regulation of Urban Development Activity"; Resolution No. 154 regarding the procedure for reconstruction and major repairs of residential facilities; and the Program for Comprehensive Recovery of Regions and Territories of Territorial Communities (developed in response to post-war challenges).

Subsection 1.2 **"Structure and Problems of Existing Micro-district Development. Domestic and Global Experience"** provides an overview of the main structural problems of existing micro-district developments, using the Obolon district in Kyiv as a case study, and compares approaches to the functional-planning organization of multi-family housing in Ukraine and abroad. A thorough review of modern micro-district issues is performed, specifically: the degradation and physical wear of inter-building spaces; the mismatch between apartment parameters and modern social standards; insufficient functional saturation of ground floors and a deficit of public service facilities; and critical pressure on transport infrastructure along with the use of obsolete technical engineering networks. Global and domestic experiences in the regeneration of residential clusters are reviewed, along with the main contemporary architectural and urban planning trends observed in reconstruction projects. Priority trends are identified as: the transition from a micro-district to a block-based (quarter) development model; the creation of multi-functional residential complexes with an active commercial front; the cooperation of residential functions with co-working spaces and cultural-educational centers; the integration of "New Urbanism" principles; and the implementation of sustainability strategies, "green architecture," and energy-efficient building renovation.

Subsection 1.3 **"Theoretical Foundations of the Concept of Residential Development Density and Its Impact on the Urban Environment"** provides an overview of general trends in residential construction, particularly regarding the transformation of approaches to the intensity of urban land use (primary trends being density optimization, multi-functionality, compactness, and the sustainable development of residential areas).

The influence of regulatory and calculated density indicators on functional-planning solutions is investigated; historical and modern forms of implementing urban

planning ideas in the context of density regulation are considered. The relationship between the densification of multi-family residential development and the resulting quality of life is revealed. The study analyzes the specific requirements for determining a comfortable residential density in cities and explores the precise impact of the densification process on human vital activity and the urban environment.

Section 2 **"Methodological Foundations of the Functional and Planning Organization of Multi-Family Residential Development"**

The second chapter examines the factors currently influencing the creation of multi-family residential development. It analyzes the present impact of the socio-economic factor on these urban planning processes in Ukraine and reviews key research and publications regarding the established principles of existing residential development. Furthermore, modern examples of multi-family residential infrastructure in Ukraine are analyzed, and specific principles for its formation are proposed.

Subsection 2.1 **"Factors Influencing Residential Design and the Quality of Urban Planning Decisions"** examines a range of factors and aspects that shape the influence on urban development processes. It is noted that the socio-economic factor exerts a primary and significant influence on environmental quality alongside other factors, such as ecological, demographic, and cultural ones. The impact of these factors on human life is examined through specific examples.

Subsection 2.2 **"Organization of the Functional and Planning Structure of Multi-Family Residential Development"** provides a description of the main features of three existing projects in Ukraine, representing different types of multi-family residential development. Principles for forming the organization of these residential types are proposed. The study elaborates on the differences in the functional and planning organization of the multi-family developments within these projects.

Subsection 2.3 **"Methodology for Evaluating the Functional and Planning Quality of Apartments"** considers the main types of apartment layouts in three multi-family residential projects in Ukraine. The primary features and room counts of the apartments in these projects are described, and their main planning characteristics are

investigated. The study proposes a methodology for evaluating apartment quality based on numerical characteristics. A justification is provided for comparing these apartments using quantitative attributes.

Section 3 **"Recommendations for the Functional and Planning Organization and Reconstruction Techniques of Multi-Family Residential Complexes"**

Based on the developed calculated comparison of the primary indicators of multi-family residential formation, three main types of development are proposed:

1. Family-oriented residential development;
2. Multifunctional residential development;
3. Recreational-oriented residential development.

The practical substantiation is based on a comparison of indicators from projects developed by the **Archimatika** company, specifically **Fayna Town** (Type 1), **Unit Home** (Type 1), and **Escape City** (Type 3). The main features of these new types of multi-family residential development are proposed and described. Methodological recommendations for the reconstruction of existing multi-family residential types are also presented.

Subsection 3.1 **"Practical Substantiation of Calculated Indicators for the Functional and Planning Organization of Multi-Family Residential Development"** identifies the core features shaping modern multi-family housing. A comparative analysis was developed between the calculations established in the urban planning documentation of the three studied projects and the practical implementation calculations of these core features. It is proposed to conduct the comparison based on the following criteria: number of residents, number of parking spaces, area of playgrounds, area of sports zones, territory of educational institutions, and the area of first-floor commercial premises. Numerical indicators are derived, which are proposed as amendments to the **State Building Norms (DBN)**, potentially within a recommendatory framework.

Subsection 3.2 **"Formation and Characteristics of Various Types of Multi-Family Residential Development. Main Social Economic Principles of the**

Residential Development" defines the distinctive features of the three proposed types of multi-family housing. Specific design approaches for these development types are described and proposed. The core principles and methods for designing the three types of multi-family residential development are formulated. Furthermore, specific provisions are proposed for inclusion in regulatory acts regarding the design of family-oriented, business-oriented, and recreational-oriented planning structures.

Subsection 3.3 **"Methodological Recommendations for the Reconstruction and New Construction of Multi-Family Residential Development"** defines the primary recommendations for the

reconstruction of existing multi-family housing. Two main approaches are proposed: **geometric** and **social**. Geometric approaches to reconstruction are developed, and the spatial archetypes formed by these geometric principles are described.

Keywords: Multi-family residential development; residential density; reconstruction of multi-family residential development; residential apartment; residential development space.