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.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Наукові праці, в яких опубліковані основні наукові результати дисертації:

1. Морозов М.В. Вплив житлової забудови на планувальну структуру міст, типи житлової забудови в залежності від соціально економічного чинника. *Сучасні проблеми Архітектури та Містобудування.* Київ : КНУБА, 2024. Вип. 70. С. 280-294. DOI: 10.32347/2077-3455.2024.70.280-294

2. Морозов М.В. Проблематика мікрорайонної житлової забудови низької щільності, вплив неякісних просторових рішень на середовище і життя людей. *Сучасні проблеми архітектури і містобудування*. Київ : КНУБА, 2025. Вип. 71. С. 605-618. DOI: https://doi.org/10.32347/2077-3455.2025.71.605-618

3. Морозов М.В. Основні принципи забудови ділянок в 100 гектарів. *Містобудування і територіальне планування.* Київ : КНУБА, 2025. Вип. 90. С. 87-99. DOI: https://doi.org/10.32347/2076-815x.2025.90.87-99

4. Морозов М.В. Аналіз просторів і інфраструктури житлової багатоквартирної забудови мікрорайону Оболонь. *Містобудування і територіальне планування*. Київ : КНУБА, 2025. Вип. 88. С. 162-176. DOI: https://doi.org/10.32347/2076-815x.2025.88.162-176

Наукові праці, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:

5. Морозов М.В. Формування методології створення образу фасаду для повоєнної відбудови міст. *Просторовий розвиток.* Київ : КНУБА, 2026. Вип. 16. С. 140-152. DOI: https://doi.org/10.32347/2786-7269.2026.16.140-152.

Наукові праці, які додатково відображають наукові результати дисертації:

6. Морозов М.В. Проблематика мікрорайонної забудови. *Матеріали IX Міжнародної науково-технічної конференції «Архітектура історичного Києва.*

Інноваційні технології в архітектурі та дизайні» МІЖНАРОДНОГО НАУКОВО-ТЕХНІЧНОГО ФОРУМУ «Архітектура, дизайн та будівництво: Інноваційні технології» Київ, 15-16 листопада. 2023 р. С.278-279.

7. Морозов М.В. Проблематика об'ємно просторового розвитку сучасної архітектури Києва. *Матеріали III науково-практичної конференції кафедри ТАіАП «Прогностичні напрямки розвитку сучасної архітектури»* Київ, 10 квітня. 2024 р.

8. Морозов М.В. Типи і простори квартальної забудови. *Матеріали III Міжнародної науково-практичної конференції «Інновації в архітектурі, дизайні, мистецтві до 100-річчя факультету архітектури НАОМА»* Київ, 23–24 трав. 2024 р.

9. Морозов М.В. Проблематика периферійних мікрорайонів міста Києва, на прикладі мікрорайону Оболонь. *Матеріали IV Міжнародної науково-практичної конференції «Інновації в архітектурі, дизайні, мистецтві до 150-річчя Олександра Вербицького»* Київ, 21–23 трав. 2025 р.

ЗМІСТ

ТЕРМІНИ ТА ВИЗНАЧЕННЯ ПОНЯТЬ 18
ВСТУП 21
РОЗДІЛ 1. АНАЛІЗ ТЕОРЕТИЧНОГО І ПРАКТИЧНОГО ДОСВІДУ РЕКОНСТРУКЦІЇ ТА БУДІВНИЦТВА ЖИТЛОВОЇ БАГАТОКВАРТИРНОЇ ЗАБУДОВИ……..……...27
1.1 Аналіз наукових досліджень і публікацій щодо функціонально-планувальної організації і реконструкції житлової багатоквартирної забудови……27
1.2 Структура і проблематика існуючої мікрорайонної забудови. Вітчизняний та світовий досвід……..44
1.3 Теоретичні основи поняття щільності житлової забудови, вплив щільності забудови на містобудівне середовище……80
Висновки до розділу 1 93
РОЗДІЛ 2. МЕТОДИЧНІ ОСНОВИ ФУНКЦІОНАЛЬНО-ПЛАНУВАЛЬНОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ ЖИТЛОВОЇ БАГАТОКВАРТИРНОЇ ЗАБУДОВИ ……96
2.1 Чинники, що впливають на проектування житлової забудови та якість містобудівних рішень……99
2.2 Організація функціонально-планувальної структури житлової багатоквартирної забудови……..123
2.3 Методика оцінювання функціонально-планувальної якості квартир……...149
Висновки до розділу 2 161
РОЗДІЛ 3. РЕКОМЕНДАЦІЇ ЩОДО ФУНКЦІОНАЛЬНО-ПЛАНУВАЛЬНОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ ТА ПРИЙОМІВ РЕКОНСТРУКЦІЇ КОМПЛЕКСІВ ЖИТЛОВОЇ БАГАТОКВАРТИРНОЇ ЗАБУДОВИ……...164
3.1 Практичне обгрунтування розрахункових показників

функціонально-планувальної організації житлової багатоквартирної забудови……..166

3.2 Пропозиції щодо функціонально-планувальних рішень та параметрів різних типів житлової багатоквартирної забудови. Основні соціально-планувальні принципи формування житлових комплексів……...188

3.3 Методичні рекомендації щодо реконструкції існуючих та будівництва нових комплексів житлової багатоквартирної забудови……..205

Висновки до розділу 3 225

ЗАГАЛЬНІ ВИСНОВКИ 228

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ 231

ДОДАТОК А. Список опублікованих праць за темою дисертації …..248

ДОДАТОК Б. Джерела ілюстрацій……. 250

ДОДАТОК В. Акти впровадження……..257

ТЕРМІНИ ТА ВИЗНАЧЕННЯ ПОНЯТЬ

Функціональне зонування - це процес чіткого розмежування простору за характером процесів, що в ньому відбуваються. У масштабі квартири це поділ на **тиху зону** (спальні) та **активну зону** (кухня, вітальня). У масштабі будинку — відокремлення житлових поверхів від технічних приміщень та комерційних зон [5].

Планувальна структура - система взаємозв'язків між основними елементами забудови. Вона визначає, як будинки розташовані відносно вулиць та один одного (лінійна, периметральна, групова або вільна забудова). Це «каркас», який тримає цілісність житлового району [6].

Житлова секції - основна одиниця багатоквартирного будинку. Вона складається з вузла вертикальних комунікацій (сходи, ліфт) та квартир, що до нього примикають. Секційний тип планування дозволяє створювати будинки різної конфігурації (широтні, меридіональні) та забезпечувати приватність мешканців [7].

Типологія квартир - класифікація житла, яка враховує соціальні потреби різних груп населення. Вона визначає не лише площу, а й якісні характеристики: наявність майстер-спалень, гардеробних, кількість санвузлів та рівень комфорту (економ, комфорт, бізнес, еліт) [8].

Комунікаційний вузол - центральне «ядро» будинку, що забезпечує переміщення мешканців. Від його ефективності залежить пожежна безпека (евакуаційні шляхи) та зручність щоденного користування. У сучасних проєктах цей вузол часто стає місцем соціальної взаємодії [9].

Внутрішньоквартальний простір - територія всередині групи будинків, яка захищена від транзитного руху. Це «спільна вітальня» для мешканців, де формується мікроклімат громади. Тут розташовуються зони відпочинку, ігрові та спортивні майданчики [10].

Коефіцієнт забудови - показник, що визначає, яку частину ділянки займає безпосередньо фундамент будинку. Він допомагає контролювати

баланс між «бетоном» та вільним простором (озелененням, дорогами), запобігаючи переущільненню [11].

Щільність забудови - кількісний показник інтенсивності використання території. Висока щільність характерна для центрів міст, низька — для передмість. Оптимальна щільність є запорукою економічної вигідності проєкту та комфорту мешканців (навантаження на інфраструктуру) [12].

Прибудинкова територія - земельна ділянка, закріплена за конкретним будинком. Її організація включає не лише благоустрій, а й технічні проїзди для пожежних машин, місця для збору сміття та підходи до під'їздів [13].

Інсоляційний режим - нормативна тривалість сонячного опромінення приміщень. Він безпосередньо впливає на планування: орієнтацію вікон, відстань між будинками (щоб один будинок не затінював інший) та форму самої будівлі [14].

Буферна зона - проміжний простір, що згладжує перехід від галасливої громадської вулиці до приватного житла. Це може бути палісадник, піднятий перший поверх або крита галерея. Вона створює психологічне відчуття безпеки [15].

Вхідна група - «Обличчя» будинку. Включає в себе тамбури, вестибюлі, приміщення для зберігання дитячих візків та велосипедів, а також рецепцію. Сучасна вхідна група повинна бути на рівні землі для забезпечення безбар'єрності [16].

Зона обслуговування - розміщення на перших поверхах об'єктів соціальної інфраструктури. Це робить район «живим» та безпечним (концепція «очі на вулицю») і дозволяє мешканцям задовольняти базові потреби, не виходячи за межі кварталу [17].

Пішохідна доступність - принцип «міста 15 хвилин», де всі необхідні послуги (магазин, школа, парк) знаходяться на відстані короткої прогулянки. Це мінімізує потребу у використанні автомобіля та стимулює активний спосіб життя [18].

Двір без машин - планувальна модель, де внутрішня територія повністю

віддана пішоходам. Автомобілі рухаються лише по зовнішньому периметру кварталу або спускаються в підземні паркінги. Це гарантує тишу, безпеку для дітей та екологічну чистоту двору [19]

Комплекси житлової багатоквартирної забудови - це сукупність двох або більше житлових будинків (або єдиного багатосекційного будинку), об'єднаних єдиною територією, архітектурним задумом, інженерно-технічною інфраструктурою та просторами спільного користування.

ВСТУП

Актуальність теми дослідження. Згідно із законодавчими положеннями України, статтею 15 Конституції України [20], якісне і правильне планування використання території нашої держави є неймовірно важливим чинником формування якісного середовища для життя. Особливе місце при правильному планування українських міст і поселень відіграє саме житлова багатоквартирна забудова. Більша частина людей мешкає саме в такому типі житла, згідно останнього перепису громадян України [21]. При цьому більша частина фонду житлової багатоквартирної забудови дісталась нам в спадок з радянської епохи [22, 23]. За всі роки незалежності України актуальним питанням стоїть, що саме робити, як підійти до питання реновації існуючого фонду житлової багатоквартирної забудови.

Наступне питання - створення нової житлової багатоквартирної забудови. Фактично дійсні нормативи закладені в містобудівні норми [10, 11] та в детальні плани територій міст, продовжують радянські і пост радянські практики створення багатоквартирних житлових будинків. Показники інфраструктури, підхід до планувань квартир, розрахунок використання територій не відповідають сучасним потребам створення комфортного міста. Фактично можна виділити три основних проблеми, які виникають при розробці проектів реконструкції, або нових проектів житлової багатоквартирної забудови в Україні. Це:

1. Неефективне використання території міста;
2. Відсутність залежності типів житлової багатоквартирної забудови від соціально-економічних чинників;
3. Велика кількість житлового фонду країни, яка створювалась під одні соціально-економічні чинники, а зараз вони інші.

Неврахування цих нюансів призводить до хаотичної забудови і, як наслідок, до транспортних проблем. Згідно рейтингу міст по комфортності життя місто Київ займає одне з останніх місць в Європі [24]. У всьому світі до

питань реновації будинків і територій підходять дуже ретельно. Окрім поліпшення якості середовища, багато уваги приділяють питанням інклюзивності. Також важливим є питання безпеки, якісне середовище створює більш активні соціуми, які в свою чергу більш ретельно починають ставитися до середовища в якому вони проживають. Загальне поліпшення соціальної ситуації веде до поліпшення комерційного клімату. Починають відкриватись нові кафе, магазини тощо. Що в свою чергу теж впливає і на безпеку, і на якісь середовища в якому проживають люди. Глобально все це призводить до поліпшення інвестиційного клімату в місті, і в країні загалом. Також важливим аспектом є енергоефективність. Більшість старих будівель не відповідають стандартам енергоефективності.

Ще більш актуальною ця тема стала після початку повномасштабної агресії російської федерації в 2022 році. Станом на січень 2025 року більше 27 млн кв. метрів житлового фонду України [25] зруйновано, або пошкоджено в ході бойових дій. Дуже важливо використовувати правильний підхід, враховуючи всі сучасні практики. Також важливо враховувати наявні і майбутні соціально-економічні чинники.

Зв’язок роботи з науковими програмами, планами, темами.

Дисертаційне дослідження базується на чинних законодавчих та нормативно-правових актах у галузях архітектурно-містобудівної діяльності та освіти, на Конституції України; на Законах України: «Про основні засади житлової політики» (№ 3498), «Про культуру» (№ 2778-VI) «Про місцеве самоврядування в Україні» (№ 280/97-ВР), «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» (№ 2849-IX). Тема дослідження безпосередньо пов’язана із науковою темою кафедри теорії архітектури і архітектурного проєктування КНУБА «Теоретичні основи цивільної і промислової архітектури» за номером 0123U100260 від 17.01.2023.

Метою дослідження є розроблення нових типів та визначення принципів проектування комплексів житлової багатоквартирної забудови в

залежності від соціально-економічного чинника, впровадження їх в нормативи проектування житлової багатоквартирної забудови.

Мета зумовлює наступні **задачі дисертаційного дослідження:**

1. Розкрити вплив соціально-економічного чинника на формування сучасної багатоквартирної житлової забудови міст;
2. Проаналізувати розрахунки інфраструктури та основні риси різних типів комплексів житлової багатоквартирної забудови в Україні і закордоном;
3. Запропонувати нові типи житлової багатоквартирної забудови в містах України та сформулювати ознаки цих типів і принципи їх формування;
4. Запропонувати конкретні архітектурні методи та прийоми реконструкції та будівництва житлової забудови та визначити основні позиції, що впливають на створення якісного сучасного житла;
5. Надати рекомендації щодо перегляду діючої нормативної бази проєктування житлових комплексів у відповідності до вимог сучасності та враховуючи прогностичні зміни.

Об'єкт дослідження: комплекси житлової багатоквартирної забудови.

Предмет дослідження є соціально-планувальні принципи організації комплексів житлової багатоквартирної забудови.

Методи дослідження: під час виконання роботи були застосовані емпіричні методи (спостереження, опис, вимірювання, порівняння) на першому етапі дослідження; на другому етапі дослідження застосовані теоретичні методи (абстрагування, аналіз, синтез, гіпотеза), на заключному етапі дослідження застосовано спеціальні методи (метод наукового моделювання та метод експериментального архітектурного проектування) у поєднанні із теоретичними.

Наукова новизна одержаних результатів полягає в наступному:

Вперше:

• визначено нові соціально-економічні методи та прийоми формування

просторів житлових комплексів;

• визначено соціально-планувальні принципи формування житлових комплексів, зокрема принцип Архітектурного різноманіття, принцип різноманіття Сценаріїв життя, принцип Користування житловою забудовою, принцип Комплексності просторових прийомів, принцип Гулябельності (Прогулянковості);

• запропоновано нові типи житлової багатоквартирної забудови: житлова забудова сімейного типу, житлова забудова поліфункційного типу, житлова забудова рекреаційного типу.

Удосконалено:

• визначення терміну «комплекс житлової багатоквартирної забудови»;

• методи розрахунку території згідно оптимальних, реальних потреб мешканців існуючих комплексів житлової багатоквартирної забудови;

Отримали подальший розвиток:

• методи будівництва нових, або реконструкції існуючих житлових багатоквартирних комплексів, а саме метод визначення соціально-економічного типу житлової забудови та метод об'ємно-просторової побудови житлової забудови;

• рекомендації щодо змін в нормативну базу при розрахунку потреби в інфраструктурі комплексів житлової багатоквартирної забудови;

Практичне значення отриманих результатів. Результати дослідження можуть бути використані при проектуванні нових та під час реконструкції існуючих комплексів житлової багатоквартирної забудови, у подальших наукових дослідженнях, при коригуванні наявних та створенні нових нормативних положень та методичних рекомендацій стосовно містобудівної діяльності, проектування та забудови житлових комплексів.

Результати дослідження впроваджено в проектування концепції та стадії Ескізний проект ЕП житлового комплексу в місті Дніпро, в складі ТОВ «Архіматика» 2026 року; Концепції житлового комплексу в с. Оноківці, в складі ТОВ «Архіматика» 2026 року; Концепції житлового комплексу в місті

Києві, в складі ТОВ «Архіматика» 2026 року.

Впровадження дисертації також відбулося в освітній процес у Київському національному університеті будівництва і архітектури, зокрема в роботу зі студентами-архітекторами при виконанні курсових проєктів на 3 курсі першого бакалаврського рівня вищої освіти на тему «Секційний житловий будинок середньої поверховості», керівництво дипломними роботами на здобуття ступеня «бакалавр» і «магістр архітектури» (2024-2026 рр.).

Особистий внесок здобувача. Основні положення та результати дисертаційної роботи одержано автором особисто, що засвідчується 5 одноосібними публікаціями.

Апробація результатів дослідження. Основні положення та результати дисертаційної роботи були оприлюднені у доповідях на науково-практичних конференціях: IX Міжнародна науково-технічна конференції «Архітектура історичного Києва. Інноваційні технології в архітектурі та дизайні» Міжнародного науково-технічного форуму «Архітектура, дизайн та будівництво: Інноваційні технології» (15-16 листопада, 2023 р. Київ), III Науково-практична конференція кафедри ТАіАП «Прогностичні напрямки розвитку сучасної архітектури» 10 квітня 2024 р. Київ), III Міжнародна науково-практична конференція «Інновації в архітектурі, дизайні, мистецтві до 100-річчя факультету архітектури НАОМА» (23–24 травня, 2024 р. Київ), IV Міжнародна науково-практична конференція «Інновації в архітектурі, дизайні, мистецтві до 150-річчя Олександра Вербицького» (21–23 травня, 2025 р. Київ).

Публікації за результатами дослідження. Результати дисертаційного дослідження опубліковано у 9 наукових працях: у фахових наукових виданнях України – 5 статей; у збірниках тез - 4 тези доповідей на науково-практичних конференціях.

Структура та обсяг роботи. Дисертація складається із анотацій українською та англійською мовами, переліку термінів та визначень понять,

вступу, трьох розділів із висновками, загальних висновків, списку використаної літератури та додатків. Результати дослідження викладені на 263 сторінках, включаючи основну текстову частину дисертації із 171 сторінок, 59 сторінок ілюстрацій. Список використаних джерел, що включає 144 найменування, представлено на 17 сторінках. Три додатки представлені на 16 сторінках. Акти впровадження представлені на 7 сторінках.

РОЗДІЛ 1.

АНАЛІЗ ТЕОРЕТИЧНОГО І ПРАКТИЧНОГО ДОСВІДУ РЕКОНСТРУКЦІЇ ТА БУДІВНИЦТВА ЖИТЛОВОЇ БАГАТОКВАРТИРНОЇ ЗАБУДОВИ

1.1. Аналіз наукових досліджень і публікацій щодо функціонально-планувальної організації і реконструкції житлової багатоквартирної забудови

Реконструкція та будівництво житлової багатоквартирної забудови завжди була важливою темою наукових досліджень. Основна актуальність даної теми в тому, що у спадок від радянського періоду нам дісталась велика кількість містобудівних тканин, які еволюційно змінюються із впливом часу. Соціальні і економічні аспекти впливають на змінний підхід до структури містобудівних процесів. Також великий вплив ці процеси мають і на планувальну структуру самих будівель, як житлових багатоквартирних, так і споруд соціального призначення.

В цьому розділі проаналізовано ряд наукових досліджень і публікацій щодо реконструкції житлової багатоквартирної забудови в Україні і закордоном. Обґрунтовано актуальність дослідження, проаналізовано теоретичні основи поняття щільності житлової багатоквартирної забудови і її вплив на середовище. Також в цьому розділі розкрито поняття соціально-економічного чинника, і його впливу на містобудівні процеси, як в Україні так і закордоном.

Тему реконструкції та будівництва будівель і територій в Україні досліджували багато архітекторів і науковців. (рис 1.3, а-в) Ці дослідження охоплювали різні типи забудови, як житлової так і промислової. Також аналізували велику кількість супутніх процесів інженерної підготовки території, проблеми оновлення міського середовища, ревіталізацію індустріальних об'єктів.



Рисунок 1.1 – Аналіз наукових досліджень і публікацій щодо функціонального планування організації і реконструкції житлової багатоквартирної забудови: а) Досвід країн Європи. Огляд законодавчої бази.

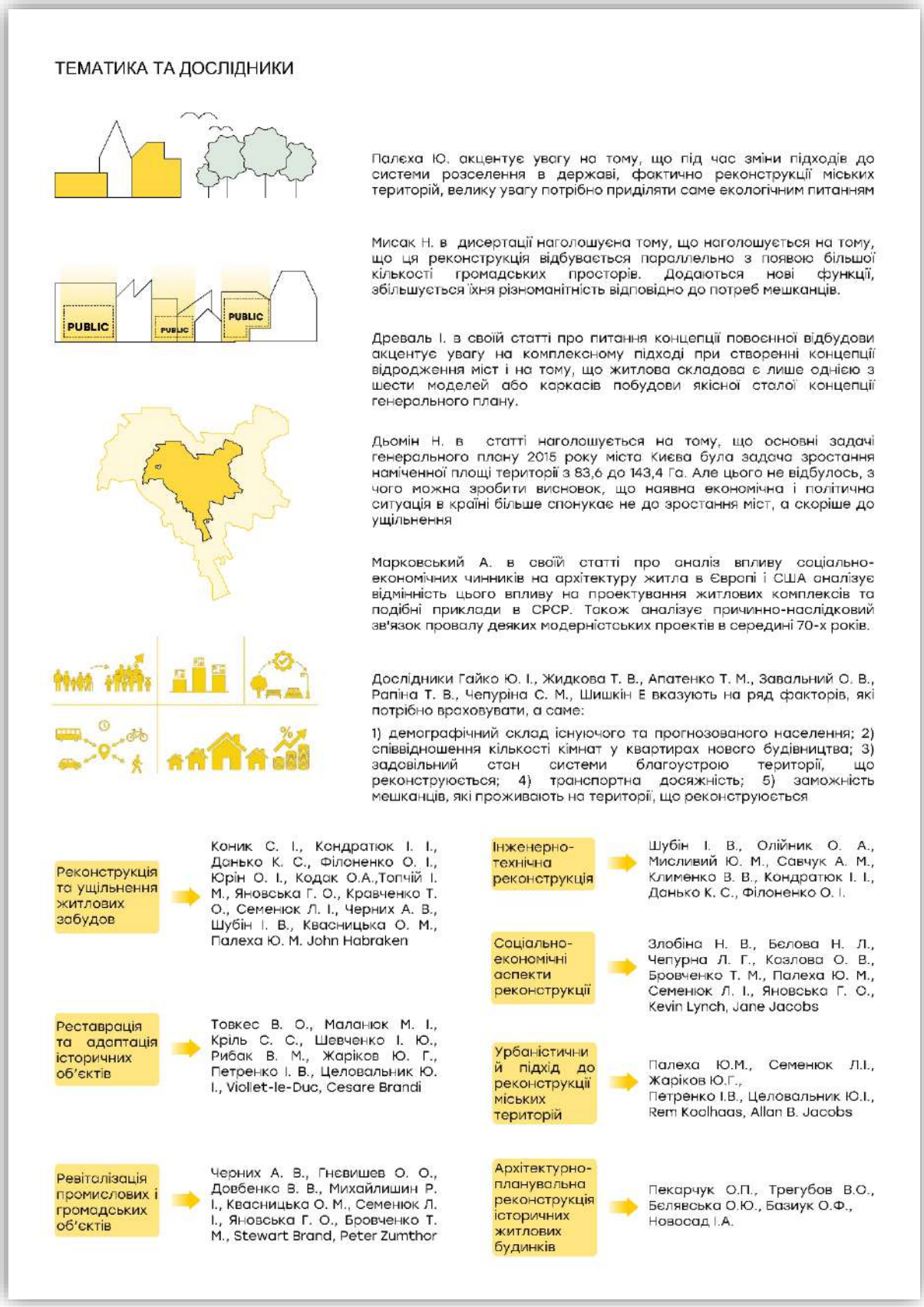


Рисунок 1.2 – Аналіз наукових досліджень і публікацій щодо функціонального планування організації і реконструкції житлової багатоквартирної забудови: б) Тематика та дослідники.

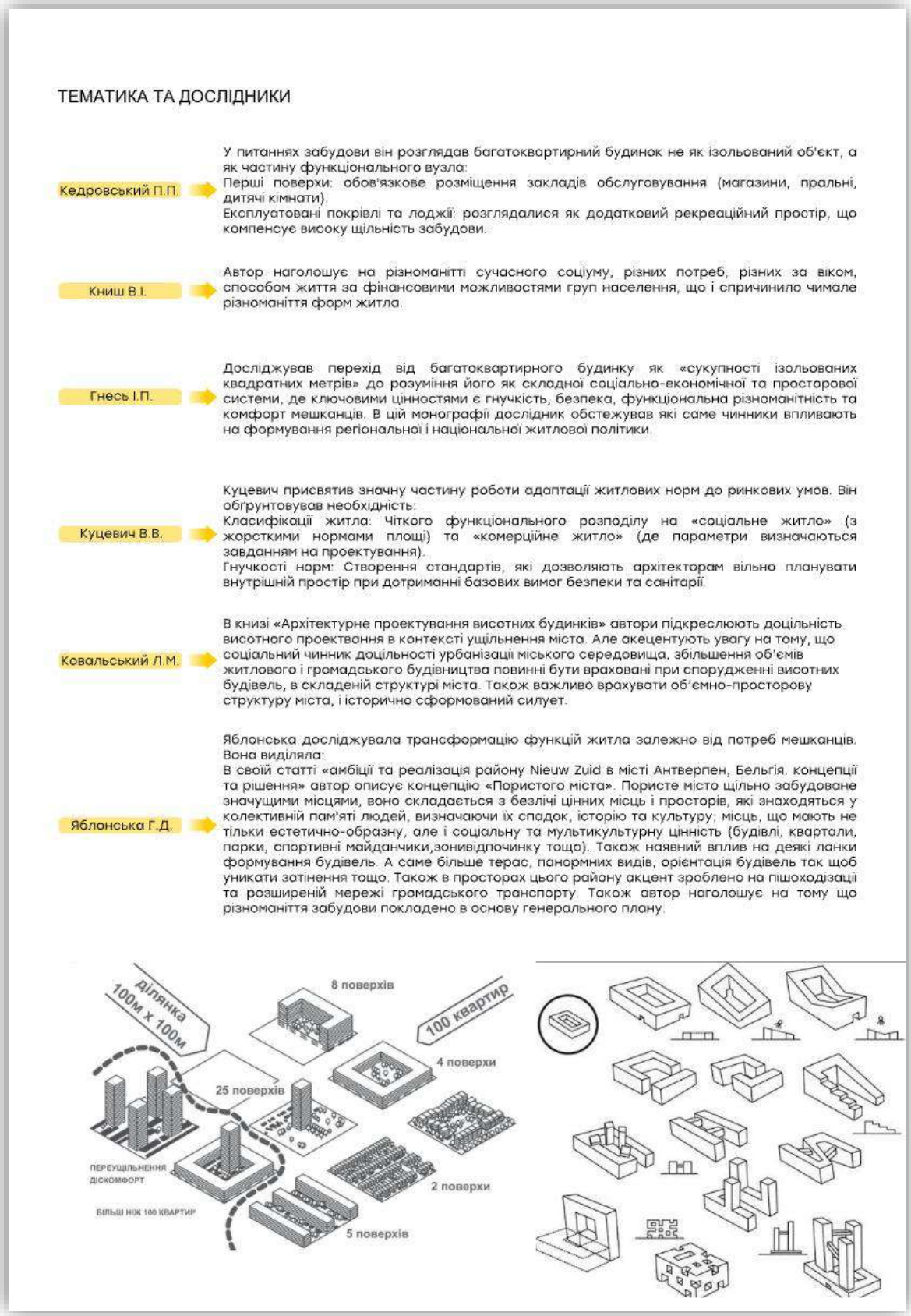


Рисунок 1.3 – Аналіз наукових досліджень і публікацій щодо функціонального планування організації і реконструкції житлової багатоквартирної забудови: в) Тематика та дослідники.

Трактування терміну реконструкція житлової багатоквартирної забудови

Сучасне трактування терміну "реконструкція житлової багатоквартирної забудови" включає не лише технічне оновлення чи перебудову будівель, а й комплексне переосмислення просторової, соціальної та екологічної організації житлового середовища. Реконструкція житлової багатоквартирної забудови — це багатопрофільний процес трансформації житлового середовища, що включає оновлення або заміну застарілих будівель і інженерної інфраструктури, покращення благоустрою, транспортної доступності, функціонального зонування та екологічних параметрів, з метою підвищення якості життя мешканців і раціонального використання міських ресурсів. Основні тези сучасного розуміння питання реконструкції включають в себе аспекти таких понять, як *сталий розвиток, соціальна адаптивність, мобільність, поліфункційність, реновація застарілого фонду, комплексних підхід до реконструкції.*

В сучасному світі реконструкція територій житлової забудови-це не тільки про ремонт будівель, чи інженерно-технічні оновлення, а це і процес трансформації міського середовища, перетворення просторів в сучасне, інклюзивне, екологічне середовище, яке відповідає соціально-економічним потребам мешканців сучасних міст.

Загальне європейське трактування терміну реконструкція згідно зафіксованих стратегій ЄС EU Green deal, реконструкція – це комплексний процес модернізації існуючої забудови та міського середовища, який враховує соціальні, економічні, екологічні та культурні аспекти задля підвищення якості життя, зміцнення соціальної згуртованості та стійкості територій до зовнішніх змін [26].

В Німеччині діє закон про містобудівне планування (Baugesetzbuch, §136–§164b) [27] згідно якого основні цілі реконструкції території житлової,

громадської, енергетичної і соціальної структур є сталий розвиток, участь громади, енергетична ефективність, соціальне оновлення.

У Франції термін реконструкції житлової забудови зустрічається в Loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) [28] який визначає реконструкцію, як оновлення кварталів, але з урахуванням соціального фактору, щільності і енергоефективності. В пріорітеті ставиться виключно комеплексний підхід до трансформації міської тканини.

В Італії термін реконструкція зустрічається в законі Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio [29] який концентрує увагу саме на реконструкції історичної спадщини, переформотування просторів в історичному середовищі. Особливий акцент в документі розставлено на збережені архітектурної спадщини, навіть якщо функція будівлі змінюється.

В Нідерландах діє закон про середовище. Omgevingswet [30]. Дуже багато уваги в цьому законі приділяється саме важливості адаптації до кліматичних умов, важливості участі соціуму у формуванні стратегії реконструкції територій, а також закликають до змішаного використання міських середовищ і територій. Реконструція в цьому документі, трактується, як частина інтегрованого планування територій. Подібний підхід є загальною стратегією згідно стратегії ЄС Urban Agenda for the EU [31], яка передбачає сталий розвиток в підходах до міського планування, частиною якої є реконструкція територій житлової багатоквартирної забудови.

У європейському контексті реконструкція — це не тільки будівельна діяльність, а і основний стратегічний інструмент сталого, адаптивного та соціально орієнтованого розвитку міського середовища. Її трактування на законодавчому рівні завжди прив’язане до довгострокових цілей життєстійкості, природної нейтральності, історичної спадщини та участі громад.

Огляд законодавчої бази щодо реконструкції житлової багатоквартирної забудови в Україні

Згідно закону України "Про регулювання містобудівної діяльності", Реконструкція об’єкту будівництва - це е перебудова існуючих об'єктів, що передбачає зміну їх геометричних розмірів, функціонального призначення, технічного стану або характеристик [32].

В законі України "Про основи містобудування" [33] термін «реконструкція» вже розглядається, як один з видів зміни саме об’єкту забудови.

Згідно ДБН А.2.2-3:2014 "Склад та зміст проєктної документації на будівництво" [34]. Визначає поняття "реконструкція" у розділі, що описує види будівельних робіт: *Реконструкція* — це комплекс будівельних робіт, що включає зміну планувальних рішень, функціонального призначення, несучих конструкцій, технічного оснащення тощо.

В частково заміщенному ДБН А.2.2-3:2012 [35] уточнюється, що реконструкція відрізняється від капітального ремонту, бо передбачає втручання в конструктивні елементи будівель або зміну їх призначення. Також термін реконструкція згадується в ДБН В.1.2-14:2018 "Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель і споруд" [36]. Термін вживається в контексті перевірки інженерного і технічного стану об’єкту реконструкції. В Україні також діє ДСТУ-Н Б А.2.2-10:2012 "Настанова з реконструкції об'єктів житлово-цивільного призначення" [37].

Це галузевий стандарт, який дає найбільш повне методичне трактування терміну та містить алгоритм реалізації реконструкції будівель, у тому числі багатоквартирних житлових будинків. Відповідно до Податковий кодекс України (ст. 14.1.129) [38] у сфері оподаткування реконструкція більше вживається, як модернізація або поліпшення фондів, що впливає на балансову вартість. Аналізуючи законодавчу базу України в сфері реконструкції можна дійти висновку, що більшість законів орієнтовані саме на будівлі, споруди, інфраструктурні об’єкти. Їх технічний стан, зміну функції, фінансову модель

алгоритми випуску погоджувальної документації. Аналізуючи ці закони можна побачити, що багато уваги також прикуто до зміни функціонального призначення території, знесенню фізично застарілої забудови, створенню нової планувальної структури, тобто комплексному підходу до реорганізації кварталів житлової багатоквартирної забудови. Хоча і фокус тримається саме на реконструкції будівель, але у додатках часто зазначається, що одночасно з реконструкцією будівель повинно йти і впорядкування територій, інженерних мереж, елементів благоустрою, вузлових точок транспорту.

На відміну від європейських документів щодо реконструкції територій, в українській нормативній базі доволі мало уваги прикуто саме до питань участі громади в процесі реконструкції територій житлової багатоквартиної забудови. Також не підняті питання спільного використання цієї території між існуючими громадами. Не врегульоване питання стійкого розвитку міської тканини, також не прописані основні впливи реконструкції території на екологічні, і соціальні аспекти містобудування. Дуже важливим, є відсутність в нормативній базі залежності містобудівних процесів від соціальних і економічних чинників.

Деякі дослідники вказують на нечіткість термінології в законах України щодо реконструкції. Багато авторів вказують на те, що законодавство України не має уніфікованого визначення поняття «реконструкція територій», особливо в контексті житлової багатоквартирної забудови. Термін «реконструкція» здебільшого вказується щодо окремих об’єктів, а не комплексів забудови чи територій. Наприклад, арх. О. Слєсарєв у своїх дослідженнях [39] підкреслює, що відсутність чіткої законодавчої бази ускладнює реалізацію проєктів комплексної реконструкції цілих мікрорайонів. Дослідники вказують, що більшість норм, які регулюють реконструкцію (наприклад, ДБН або ДСТУ), сформовані ще на основі радянського підходу до містобудування — з перевагою масового знесення і забудови, а не модернізації, ревіталізації чи адаптивного повторного використання. Л. Кривенко та С. Зуєв [40] наголошують на необхідності

перегляду норм відповідно до європейських стандартів сталого розвитку, де реконструкція має мінімальний вплив на довкілля. Деякі науковці, зокрема В. Анікін, І. Дробот та А. Кравцов [41], вказують на проблему відсутності дієвих інструментів реалізації процесів реконструкції. Автори наголошують, що в Україні досі не створено ефективних механізмів фінансового стимулювання, а також чіткого правового супроводу переселення чи виплати компенсацій мешканцям тих територій, які підлягають комплексній реконструкції. Як наголошують у своїх дослідженнях Н. Яковенко та О. Коник [42], чинне законодавство не враховує актуального соціально-економічного контексту територій.

Наприклад, нормативні вимоги зобов'язують облаштовувати дитячі майданчики в межах житлової забудови, де демографічний склад населення є переважно іншим. Крім того, науковці вказують на надмірний універсалізм законодавчої бази, яка пропонує єдині підходи до реконструкції без урахування специфіки різних типів багатоквартирного житлового фонду.Часто пропонується: прийняти окремий закон про реконструкцію житлових територій; створити державну програму реконструкції застарілого житлового фонду (з урахуванням соціально - економічної ситуації); запровадити типологізацію забудови для гнучкого регулювання. Наприклад, архітектори пропонують розробити класифікацію типів житлової реконструкції, як це зроблено в Німеччині чи Нідерландах. Загалом доволі часто звучить порівняння з міжнародним досвідом, європейськими нормативами, де реконструкція має вже чітке сформульоване првове поле, енергоефективну модернізацію, стійкий розвиток і залученність громад. Загалом, українські фахівці доволі скептино оцінюють чинне законодавство у сфері реконструкції территорій житлової забудови, і найчастіше рекомендують оновити законодавчу базу, розробити оркемий закон щодо реконструкції житлової забудови. А також врахувати соціальні, демографічні, економічні аспекти в підходах до комплесної реконструкції територій.

Огляд вітчизняних досліджень щодо планувальної огранізації житлової багатоквартирної забудови.

У контексті архітектурно-містобудівної практики І. П. Гнесь детально досліджує еволюцію житлового середовища, простежуючи трансформацію від радянської моделі «типового» проектування до сучасних засад формування «соціального» та «комерційного» житла в умовах ринкових реалій [50]. На основі аналізу наукових праць автора можна виокремити такі ключові аспекти функціональної організації житлового простору:

Гнесь у своїй праці досліджував перехід від багатоквартирного будинку як «сукупності ізольованих квадратних метрів» до розуміння його як складної соціально-економічної та просторової системи, де ключовими цінностями є гнучкість, безпека, функціональна різноманітність та комфорт мешканців. В цій монографії дослідник обстежував які саме чинники впливають на формування регіональної і національної житлової політики.

Вагомий внесок у формування нормативно-правової та науково-теоретичної бази житлового будівництва в Україні вніс В. В. Куцевич, під керівництвом якого здійснювалася розробка ключових державних будівельних норм. Наукова діяльність автора дозволила трансформувати теоретичні архітектурні концепції в систему чітких державних стандартів [51]. Особливу увагу в працях автора приділено організації спеціалізованого та інклюзивного житла, плануванню просторів для специфічних демографічних і соціальних груп населення. Сформульовано стандарти безбар’єрності й інклюзивності житлового середовища для маломобільних груп та осіб з інвалідністю.

Житловій забудові, зокрема і житловим багатофункціональним комплексам підвищеної поверховості присвячені наукові праці Л.М. Ковальського [43]. В книзі «Архітектурне проектування висотних будинків» автори підкреслюють доцільність висотного проектування в контексті ущільнення міста. Але акцентують увагу на тому, що соціальний чинник доцільності урбанізації міського середовища, збільшення об’ємів житлового і

громадського будівництва повинні бути враховані при спорудженні висотних будівель, в складеній структурі міста. Також важливо врахувати об'ємно-просторову структуру міста, і історично сформований силует.

Дослідженнями функціонально-планувальної організації житла займалась Г.Д. Яблонська. Її підхід вирізняється глибоким аналізом того, як архітектурний простір впливає на життєдіяльність людини та соціальні зв'язки в межах багатоквартирного будинку. Основні тези наукових праць Яблонської Г. Д. [44, 45]:

В своїй статті «амбіції та реалізація району nieuw zuid в місті антверпен, бельгія. концепції та рішення» автор описує концепцію «Пористого міста». Пористе місто щільно забудоване значущими місцями, воно складається з безлічі цінних місць і просторів, які знаходяться у колективній пам'яті людей, визначаючи їх спадок, історію та культуру; місць, що мають не тільки естетично-образну, але і соціальну та мультикультурну цінність (будівлі, квартали, парки, спортивні майданчики, зонивідпочинку тощо). Також наявний вплив на деякі ланки формування будівель. А саме більше терас, панормних видів, орієнтація будівель так щоб уникати затінення тощо. Також в просторах цього району акцент зроблено на пішоходізації та розширеній мережі громадського транспорту. Також автор наголошує на тому що різноманіття забудови покладено в основу генерального плану.

В статті Яблонська Г.Д., Семикіна О.В «комфорт, зручність та ефективність довготривалого використання. житловий сайт в місті оттава, канада». Автори описують різні містобудівного утворення в місті Оттава. Підкреслюють, що забудова там часто доволі неоднорідна. 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. Що підкреслює вплив соціально-економічного чинника на формування житлового сегменту в архітектурі. Різні економічні можливості задовільняються різними по вартості типами житлової багатоквартирної забудови.

В статті “Social Scenario and formation of the concept of a multi-apartment residential complex” [46] Ганна Дмитрівна описує саме потребу в сценарності побудови житлових комплексів, формувань при їх проектуванні. Для розуміння сценарію життя потрібно розуміти вік тих что буде мешкати в цих житлових комплексах, як вони будуть користуватися територією, які функції їм потрібні. Це і створює розуміння поліфункційного комплексу. І саме це розуміння повинен демонструвати архітектор під час проектування житла. Саме соціально демографічний підхід повинен бути базою при проектуванні сценаріїв побудови житлових містобудівних структур.

Наукова діяльність Короля В.П. значною мірою присвячена архітектурно-планувальній організації житлового середовища, зокрема питанням енергоефективності, екологічності та трансформації житлового простору [47].

В своїй книзі «Архітектурне проектування житла» Король описує основні архітектурно планувальні типи житлової забудови. Але також акцентує увагу на тому, що структура і форма багатоквартирного житла часто диктується вимогами жителів, (соціальні, побутові та естетичні критерії, характерні для даного суспільства); місцем будівництва (містобудівні та кліматичні вимоги); технічних та економічних можливостей.

П. П. Кедровський у своїх дослідженнях розглядав багатоквартирний житловий будинок як елемент єдиного функціонального вузла [48]. Автор обґрунтовував необхідність обов'язкового розміщення на перших поверхах будівель різноманітних закладів обслуговування (магазинів, пралень, дитячих кімнат тощо). Крім того, у його працях експлуатовані покрівлі та лоджії розглядалися як додатковий рекреаційний простір, покликаний компенсувати

високу щільність міської забудови й покращити загальну якість житлового середовища.

М. З. Діб у своїх дослідженнях виступає активним прихильником розвитку концепції поліфункціональності міського середовища [49]. Автор обґрунтовує необхідність повного виключення житлової функції з перших поверхів будівель на користь розміщення об'єктів комерції, офісів та соціальних служб (зокрема коворкінгів, дитячих клубів тощо). На думку дослідника, такий підхід забезпечує створення так званого «активного фронту» вулиці, що робить прибудинковий простір значно живішим, привабливішим та безпечнішим для мешканців.

Марковський Андрій в свої статті «Соціально-економічні фактори забудови житлових мікрорайонів Європи та Північної Америки 1950ті-1970ті роки» акцентує увагу на тому що, соціально економічні чинники стали доволі вагомим аргументом в створенні житлових комплексів у порівнянні країн Європи з СРСР. Він вважає, що ключовою різницею була відмінність соціального фактору. Аналогічні комплекси в Європі та СРСР за рідкісним виключенням виявилися вдалим рішенням для свого часу і до наших днів продовжують виконувати свою роль [141].

В контексті сучасної України дуже важливо при будівництві житлових комплексів враховувати історичний контекст сьогодення. Древаль І.В. у статті про питання концепцій відродження міст України в повоєнний період наголошує на системності містобудівного підходу при розробці концепції відбудови міст, а саме на неоднорідності міста як такого. Автор наголошує на тому що при комплексній розробці генпланів відбудови міст не можна спиратись виключно на квадратні метри, а повинні відображати стан міста як цілісної системи і відповідатимуть ідеології сталого розвитку міст та сучасним тенденціям формування міського простору [142].

Книш В. І. в своїй книзі «архітектурне проектування житла» [143] аналізує потребу і принципи при формуванні просторів і планувальних характеристик житлових структур. Автор наголошує на різноманітті

сучасного соціуму, різних потреб, різних за віком, способом життя за фінансовими можливостями груп населення, що і спричинило чимале різноманіття форм житла.

Олійник О. П. українська архітекторка, доктор архітектури, та Чопик Ю. М. в своїй статті «Розвиток органічної архітектури на сучасному етапі» [144] акцентують увагу на тому. Що на сучасному етапі розвитку будівництва будівлі все ближче поєднуються з простором, стають більш пластичними, нагадуючи природні форми. Але найважливішим залишається зв'язок людини з оточенням та з будівлею та відчуття внутрішнього комфорту.

Ю. Палєха у своєму дослідженні [52] акцентує увагу на тому, що в процесі трансформації підходів до державної системи розселення та безпосередньої реконструкції міських територій першочергове значення необхідно приділяти саме екологічним аспектам. Це безпосередньо стосується нормативно-правових положень щодо збереження й розвитку природно-заповідного фонду, зокрема масштабних територій національних природних парків та ландшафтно-рекреаційних зон. Таким чином, за умов комплексного підходу до проектування нових схем урбанізації та розвитку міських територій екологічний чинник має виступати однією з ключових домінант просторового планування.

Під час розроблення нових генеральних планів та стратегій просторового розвитку міст критично важливо формувати реалістичні й обґрунтовані прогнози. На цьому наголошує у своєму дослідженні архітектор М. Дьомін [53], аналізуючи практику вітчизняного містобудування. Автор зазначає, що одним із ключових завдань тогочасного Генерального плану міста Києва було збільшення площі території столиці з 83,6 тис. га до 143,4 тис. га. Оскільки такої просторової експансії у задекларованих обсягах не відбулося, можна дійти висновку, що тогочасна та поточна соціально-економічна й політична ситуація в державі спонукає не до екстенсивного територіального зростання міст, а радше до інтенсифікації та ущільнення вже існуючої забудови.

Цю тезу також підтверджує у своєму дослідженні Ю. Палєха [54]. Автор зазначає, що якщо раніше Київ розвивався переважно екстенсивним шляхом — за рахунок просторового поглинання навколишніх територій та формування агломерації, то згідно з новим проєктом генерального плану міста пріоритет зміщується в бік інтенсифікації внутрішнього розвитку та перерозподілу міських територій різного функціонального призначення. Зокрема, спостерігається тенденція до зростання частки житлово-громадської забудови за рахунок скорочення площ промислових і комунально-складських зон.

Науковець підкріплює зазначену децентралізаційну модель порівняльним аналізом систем розселення: якщо для Берліна співвідношення чисельності населення міста-центру та його приміської зони становить 8:1, то для Київського регіону цей показник наближається до 3:1, що свідчить про високий потенціал внутрішнього переформатування міського простору.

На особливу увагу заслуговує аналіз міжнародного досвіду просторового розвитку. Як зазначає у своєму дослідженні А. Плешкановська [55], у Стамбульській декларації, прийнятій Організацією Об’єднаних Націй на Всесвітній конференції з людських поселень «Habitat–II» у 1996 році, наголошується, що урбанізація є незворотним і позитивним явищем історичного поступу та рушійною силою цивілізації. Водночас базовою проблемою оптимізації урбанізаційних процесів визначено формування такої законодавчої системи, яка здатна забезпечити раціональне та законне використання земель у межах поселень. Оскільки уникнути подальшого розвитку міст у сучасних реаліях неможливо, керована урбанізація стає невід'ємною складовою стратегії сталого розвитку. Зазначені тенденції є цілком актуальними й для України, де частка міського населення на сьогодні становить понад 67% від загальної кількості жителів країни. Цей показник є доволі високим, зважаючи на те, що одним із провідних драйверів національної економіки традиційно залишається аграрний сектор.

У контексті вивчення світового досвіду модернізації житлового

середовища значний інтерес становить дослідження Г. Геллемана (G. Helleman) [56]. Автор аналізує практику комплексної реконструкції району Бейлмермер (Bijlmermeer) в Амстердамі — одного з найбільш масштабних європейських проєктів висотної житлової забудови, що свого часу проєктувався на засадах функціоналізму та концепцій Міжнародних конгресів сучасної архітектури (CIAM). Дослідник простежує еволюцію району: від високих урбаністичних очікувань і безпосередньої реалізації ідей CIAM до подальшого функціонального занепаду, соціальної стигматизації та необхідності впровадження сучасних радикальних планувальних рішень.

На основі комплексного аналізу етапів просторового розвитку району в міжнародному й історичному контекстах у дослідженні доведено, що негативні тенденції житлового масиву тривалий час підсилювали одна одну, а перші локальні спроби модернізації виявилися малоефективними. Сучасний етап реновації Бейлмермера є прикладом радикального перепланування та деконцентрації висотного житлового фонду. Г. Геллеман виокремлює ключові чинники, що забезпечили успішність оновлення зазначених територій, серед яких: глибока просторово-економічна інтеграція району з регіоном, застосування комплексного підходу, готовність до безкомпромісних містобудівних рішень, залучення фінансової підтримки, а також активна участь місцевої громади у процесах планування.

У науковій літературі виділяють різні підходи до урбаністичної реконструкції історично сформованих міст. Зокрема, Н. Мисак у своєму дисертаційному дослідженні [57] зазначає, що в середині 1960-х років житловий фонд Швеції перебував у незадовільному технічному стані через невідповідність багатьох будівель тогочасним санітарно-гігієнічним вимогам. Це зумовило проведення масштабної реконструкції історичних центрів великих міст. Нові житлові райони характеризувалися високою якістю будівництва та суттєвим підвищенням житлових стандартів: якщо у 1950-х роках для нуклеарної сім’ї нормативним вважалося двокімнатне помешкання з кухнею, то вже у 1960-х роках цей стандарт зріс до трьох кімнат [58]. У цей

період у таких шведських містах, як Стокгольм та Мальме, було створено значну кількість модерністичних містобудівних структур, що замінили собою історично сформовану морфологію міської тканини. Водночас дослідниця наголошує, що зазначена реконструкція відбувалася паралельно з активним формуванням розвиненої мережі громадських просторів, інтеграцією нових функцій та диверсифікацією міського середовища відповідно до актуальних потреб мешканців.

Значна кількість науковців у процесі дослідження регенерації та урбанізації територій житлової забудови наголошує на тому, що модернізація архітектурного середовища має базуватися на комплексному врахуванні багатьох супутніх чинників. Зокрема, у колективній монографії Ю. І. Гайка, Т. В. Жидкової, Т. М. Апатенка та інших дослідників [59] виокремлено низку ключових факторів, що потребують обов'язкового аналізу: демографічний склад існуючого та прогнозованого населення; оптимізація співвідношення кількості кімнат у квартирах нового будівництва; поточний стан системи благоустрою території, що підлягає реновації; транспортна доступність району, а також рівень доходів і платоспроможності місцевих мешканців.

Окрему увагу в зазначеній праці приділено методології оцінювання економічного чинника під час порівняльного аналізу варіантів просторового розвитку. На сучасному етапі містобудівну оцінку проєктних рішень здійснюють шляхом зіставлення вартісних показників проєкту реконструкції з базовими величинами нового житлового будівництва або аналогічними параметрами відновлення застарілих територій. Для цього використовують такі критерії, як коефіцієнт ефективності витрат, питомі капіталовкладення та трудомісткість, мінімум приведених витрат, рівень рентабельності, а також термін окупності інвестицій [60]. Таким чином, результати багатьох наукових розвідок свідчать про те, що комплексний процес реконструкції багатоквартирної житлової забудови підпорядкований насамперед дії вагомих соціально-економічних чинників.

1.2 Структура і проблематика існуючої мікрорайонної забудови. Вітчизняний та світовий досвід

Аналіз мікрорайону, як одиниці житлової забудови

Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій», мікрорайон визначається як первинна та базова одиниця соціально-планувальної структури населеного пункту [61]. Він інтегрує в собі житлову забудову, повний комплекс об’єктів повсякденного обслуговування, зелені насадження загального користування, а також елементи інженерно-транспортної інфраструктури. Традиційно територія мікрорайону обмежовується магістральними вулицями загальноміського або районного значення, а в окремих випадках — міжквартальними проїздами. Розрахункові параметри мікрорайонів можуть варіюватися залежно від містобудівних умов, проте їх проєктування завжди базується на принципах забезпечення безперешкодного доступу жителів до гарантованого мінімуму соціально-побутових послуг і зручностей, що відіграє ключову роль у формуванні якісного міського середовища.

Попри чітко задекларовані нормативні переваги, існуюча мікрорайонна забудова в Україні (особливо радянського періоду та перших десятиліть незалежності) на сучасному етапі стикається з низкою суттєвих викликів і деструктивних процесів. Серед них варто виділити такі:

- **планувально-дизайнерські недоліки**, зумовлені моральним застаріванням типових проєктів, які не враховують сучасних потреб мешканців щодо просторової гнучкості середовища, інклюзивності та доступності об'єктів інфраструктури;
- **деградація транспортної інфраструктури**, що виявляється у незадовільній транспортній доступності (особливо периферійних житлових масивів), дефіциті паркувальних місць, низькій пропускній здатності внутрішньоквартальних проїздів та слабкому розвитку мережі

громадського транспорту;

- **ризики соціальної ізоляції та відчуження**, які виникають через монофункціональний характер забудови («спальні райони»), просторову замкнутість мікрорайонів, брак якісних публічних просторів і низький рівень громадської та культурної активності населення;
- **екологічний дисбаланс**, пов'язаний із хаотичним ущільненням забудови, зменшенням питомої площі озеленення, незадовільним станом інженерних мереж та відсутністю сучасних систем роздільного збирання й утилізації побутових відходів;
- **техногенне забруднення**, оскільки значна частина мікрорайонів зазнає негативного впливу шкідливих викидів в атмосферне повітря, воду чи ґрунти внаслідок безпосередньої близькості до комунально-промислових зон або транзитних транспортних магістралей.

Усі зазначені фактори сукупно призводять до формування значної кількості занедбаних міських просторів, які фактично вилучені з повсякденного життя населення, що зумовлює їхню поступову соціально-просторову деградацію. Крім того, для типової мікрорайонної забудови характерний брак чітко виражених архітектурно-просторових архетипів, що суттєво ускладнює ментальну орієнтацію людини у середовищі: у подібній структурі часто складно ідентифікувати межі між вулицею, внутрішньоквартальним проїздом чи площею.

Наслідки цих деструктивних процесів детально аналізуються у сучасній науковій літературі. Зокрема, у своєму дисертаційному дослідженні С. Коник [62] акцентує увагу на тому, що стрімка урбанізація в умовах перехідної економіки стимулює інтенсифікацію використання міських територій, яка, у свою чергу, спричиняє глибокі кількісні та якісні трансформації міського середовища. У цьому контексті визначальне значення має щільність забудови, яка виступає інтегральним чинником впливу на функціонування міського організму. Вона безпосередньо детермінує параметри інженерних мереж, зумовлює ускладнення транспортної та пішохідної інфраструктури, змінює

усталені функціональні зв’язки й характер соціальних взаємодій мешканців.

Зрештою, коливання щільності суттєво відображаються на економіко-управлінських процесах, архітектурно-просторовому вигляд міста та стані його екологічного середовища.

У спільній публікації Л. М. Черенько, С. В. Полякової, В. С. Шишкіна та інших авторів обґрунтовано, що невідповідність житлового фонду загальноприйнятим соціальним стандартам має деструктивний вплив не лише на загальний добробут людини, її психологічне сприйняття якості життя й готовність до створення сім’ї, а й безпосередньо на показники фізичного здоров’я [63]. Перебування в незадовільних житлових умовах суттєво підвищує ризики соціальної ізоляції, маргіналізації та переходу населення до категорії соціально вразливих груп. Крім того, дефіцит базових побутових зручностей, а особливо сучасних засобів комунікації в структурі житлового простору, штучно обмежує можливості для отримання дистанційної освіти та ефективного працевлаштування. Це, своєю чергою, нівелює потенціал самореалізації особистості та призводить до тривалого зниження якості життя. Масове поширення подібних субстандартних умов проживання суттєво загострює наявні соціально-демографічні виклики й деформує загальний соціальний клімат у державі.

Крім того, значна частина вітчизняного багатоквартирного житлового фонду наразі перебуває в аварійному або незадовільному технічному стані. Як вказує у своєму дослідженні Ю. І. Гайко спільно з колегами [64], основні чинники аварійності житлових будівель у мирний час мають такий відсотковий розподіл:

- **64,0 %** випадків безпосередньо пов’язані з хронічним порушенням експлуатаційних норм та несвоєчасним проведенням ремонтних робіт;
- **17,5 %** зумовлені грубими помилками на стадії проєктування та недостатньою якістю попередніх інженерно-геологічних вишукувань;
- **15,0 %** виникають через низьку якість виконання будівельно-монтажних робіт;

- **3,5 %** викликані дією інших випадкових або форс-мажорних чинників.

Світовий досвід переконливо свідчить, що в умовах ринкової економіки екстенсивне та нераціональне використання міських територій є неприпустимим. Кожен елемент просторової структури міста повинен мати чітке функціональне навантаження і виконувати визначену соціальну роль. У цьому контексті М. Габрель [65], аналізуючи практику просторового планування у Франції, підкреслює домінантну роль муніципалітетів у регулюванні локальної земельної політики. Зокрема, органи місцевого самоврядування наділені правовим інструментом пріоритетного викупу (*droit de préemption*) земельних ділянок, які згідно з містобудівною документацією зарезервовані для перспективного житлового будівництва або задоволення інших суспільних потреб. У разі виникнення судовими інстанціями спірних питань щодо ринкової вартості відчужуваних наділів, ухвалене судом рішення є остаточним і обов'язковим до виконання. Крім того, під час освоєння та регенерації міських територій обов'язково враховується чинник потенційного зростання вартості земельних ресурсів, що виникає внаслідок капітальної модернізації наявної забудови.

Окрім цього, типова мікрорайонна житлова забудова масових серій часто реалізовувалася без належного функціонально-просторового опрацювання громадських зон, що призвело до їх фактичної деградації або вилучення із загальної міської структури. П. Кравчук у своїх працях [66] наголошує на гострій необхідності актуалізації концепції громадських центрів, модернізації інфраструктури мікрорайонного обслуговування та комплексної ревіталізації житлових масивів. Це дозволить нівелювати їхнє сприйняття як периферійних і соціально занедбаних територій. На переконання дослідника, саме мікрорайони формують просторову основу повсякденної життєдіяльності більшості міського населення, тому без їхнього якісного оновлення неможливий сталий розвиток міського організму загалом. Як позитивний приклад практичної реалізації таких підходів автор наводить досвід Львова, де на муніципальному рівні впроваджуються прогресивні

місцеві нормативи з комплексного благоустрою внутрішньодворових просторів та діють нормативні обмеження щодо хаотичного ущільнення існуючих житлових територій.

Проблематика мікрорайонної забудови та принципи створення людиноцентричного середовища

У сучасних умовах розвитку міст мікрорайонна забудова дедалі частіше виявляється неспроможною відповісти на нові виклики великої урбанізації житлових територій. Значна частина таких районів страждає від занедбаності, що є наслідком як недостатнього догляду за просторами, так і відсутності чіткого розуміння їх подальшої функції. Відсутність повноцінних громадських просторів, слабо організована соціальна інфраструктура, незрозумілі та безликі архітектурні форми — усе це знижує якість життя мешканців. Багато людей намагаються залишити такі мікрорайони, обираючи нові житлові комплекси, навіть не усвідомлюючи, що нове середовище не завжди забезпечує вищу якість життя, а часто повторює ті ж самі помилки.

Соціальні та архітектурно-просторові проблеми мікрорайонної забудови:

1. ***Соціальний аспект:***
    - Відсутність місць для неформальної взаємодії мешканців.
    - Соціальна ізоляція через слабкий зв’язок між приватним і публічним простором.
    - Нерівний доступ до якісної інфраструктури: шкіл, медичних закладів, культурних об’єктів.
    - Зниження почуття безпеки через відсутність чітко окреслених меж просторів та недоглянуту територію.
2. ***Архітектурно-просторовий аспект:***
    - Втрата ієрархії міського простору: розмитість понять "вулиця", "площа", "двір".
    - Монотонність і безвиразність забудови.

- Низька щільність при великій зайнятій площі — неефективне використання землі.
- Відсутність змішаних функцій, що робить середовище пасивним упродовж дня.

Принципи створення людиноцентричного середовища з архетипічно зрозумілими просторами:

1. ***Ієрархія просторів:***

   Визначення чітких меж між приватними, напівпублічними і публічними зонами. Формування зрозумілої структури: вулиця — площа — двір.

2. ***Громадські простори як основа району:***

   Створення якісних зелених зон, площ, громадських центрів, що стимулюють соціальні взаємодії.

3. ***Функціональне змішування:***

   Інтеграція житлових, комерційних, соціальних функцій для активізації простору протягом усього дня.

4. ***Доступність і мобільність:***

   Забезпечення зручного пішохідного доступу до ключових об’єктів та ефективна громадська інфраструктура.

5. ***Людський масштаб:***

   Формування забудови, яка відповідає антропометричним пропорціям — квартали, вулиці, фасади мають бути "читабельними" для людини.

6. ***Інклюзивність і участь громади:***

   Планування та розвиток територій за участі мешканців, що дозволяє створити справді функціональне і прийнятне для людей середовище.

7. ***Сталість і довговічність:***

   Розробка проектів, що враховують екологічні, економічні та соціальні аспекти довготривалого існування.

Європейський досвід реконструкції мікрорайонів показує ефективні напрямки трансформації таких територій, серед яких:

1. ***Участь громади:*** Активне залучення мешканців до обговорення та

формування бачення майбутнього району.

2. ***Комплексне планування:*** Розробка детальних планів, що передбачають житлову, громадську, транспортну, рекреаційну інфраструктуру.
3. ***Інтеграція спадщини:*** Збереження архітектурних елементів з історичною цінністю та їх адаптація до сучасних потреб.

4. ***Оновлення інженерної та соціальної інфраструктури:*** Реконструкція доріг, мереж, а також будівництво нових шкіл, медичних закладів і культурних центрів.
5. ***Екологічна стійкість:*** Запровадження заходів з енергоефективності, збільшення зелених зон, інтеграція природних процесів у міське планування.
6. ***Фінансова модель:*** Створення партнерств між муніципалітетом, приватними інвесторами та громадськими організаціями для забезпечення ресурсної підтримки проектів.

Мікрорайонна забудова потребує не просто технічної модернізації, а глибокого переосмислення її ролі в міській структурі. Реконструкція має спиратися на соціальні цінності, міську логіку, сталість та участь громадян, що дозволить створити комфортне середовище з чіткими просторовими архетипами та високою якістю життя (рис 1.2, б).

До переліку ключових архітектурно-просторових недоліків мікрорайонної забудови слід віднести ряд проблем, які, на жаль, не лише не були вирішені з часів масового будівництва 1970–1980-х років, а й активно відтворюються у житлових проєктах останніх двох десятиліть. Це свідчить про відсутність якісного переосмислення принципів формування середовища.

Серед таких проблем можна виокремити наступні:

- ***Низька щільність забудови***, яка спричиняє утворення значних нефункціональних, часто занедбаних міжбудинкових просторів (рис 1.2)
- ***Непропорційність забудови людському масштабу***, в результаті чого простір стає візуально і психологічно неприйнятним для перебування,

що знижує комфорт перебування в ньому

- ***Просторовий безлад***, зумовлений відсутністю чіткої організації територій: немає зрозумілого розмежування між зонами для пішоходів, автомобілів, озеленення, що створює хаос і конфлікти використання
- ***Брак активних перших поверхів.*** Відсутність повноцінного комерційного фронту спричиняє подальше стихійне виникнення торговельних і сервісних точок у невідповідних місцях. Це породжує візуальний безлад, проблеми з інклюзивністю, порушення функціональної цілісності фасадів (рис 1.4, 1.5).

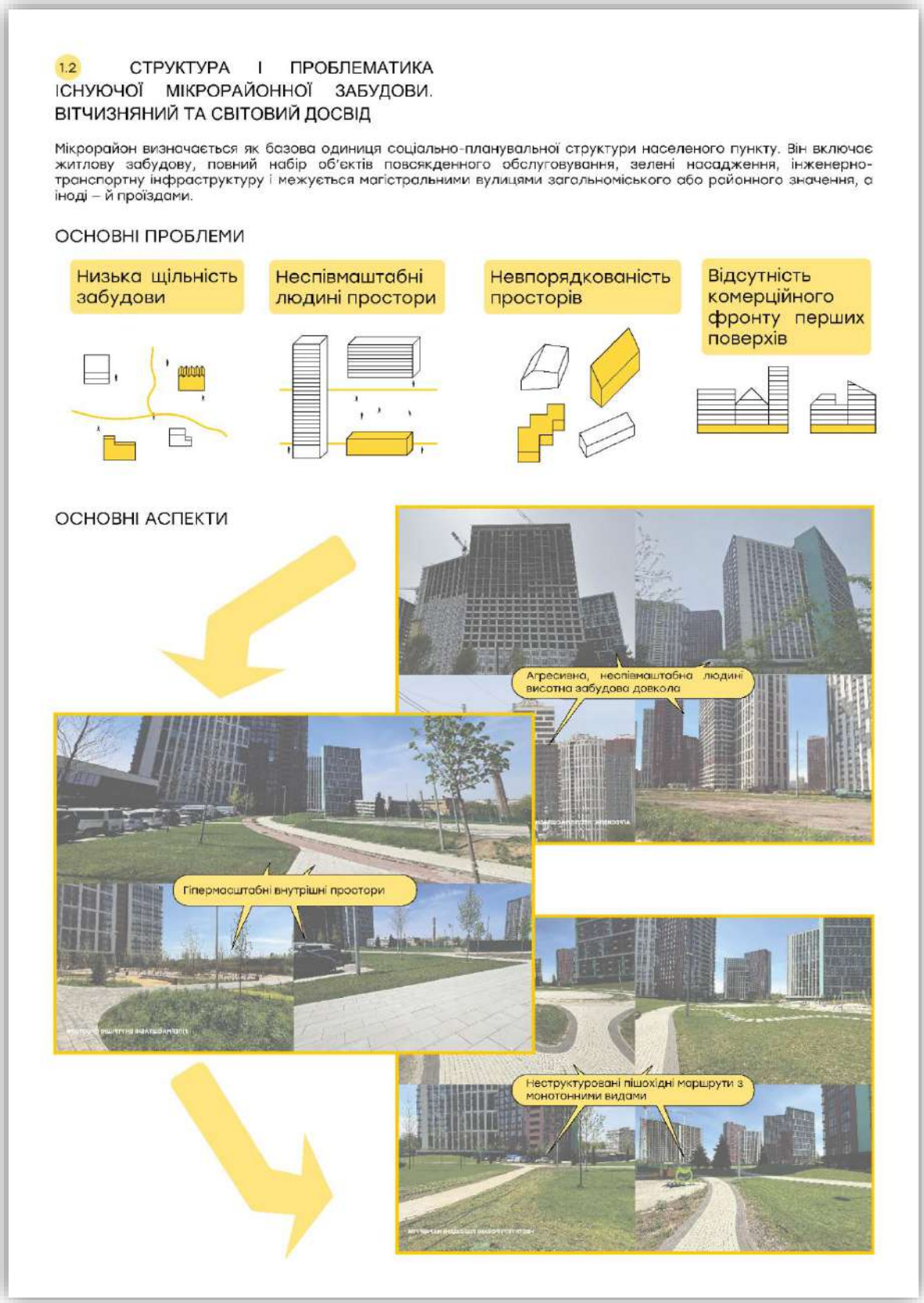


Рисунок 1.4 - Структура і проблематика існуючої мікрорайонної забудови. Вітчизняний і світовий досвід.



Рисунок 1.5 – Принципи якісної житлової багатоквартирної забудови на прикладах.

Аналіз мікрорайону Оболонь в структурі міста Києва

Мікрорайон Оболонь є яскравим прикладом реалізації класичних радянських принципів містобудування. Водночас головна проблема полягає в тому, що подібні містобудівні одиниці формувалися відповідно до потреб і умов планової економіки. У сучасних умовах ринкових відносин, життєдіяльність людини вимагає від міського середовища інших функціональних можливостей. Багато мікрорайонів по всьому світу вже пройшли або перебувають у процесі комплексної трансформації, спрямованої на пристосування до нових соціально-економічних викликів (див. рис.1.6).

Архітекторам та урбаністам сьогодні доводиться вирішувати не лише завдання оновлення фізичного середовища — створення сучасних і комфортних вулиць, площ, подвір'їв, — але й глибше аналізувати, які саме функціональні та інфраструктурні компоненти мають бути інтегровані у сучасні житлові утворення багатоквартирної забудови.

Європейський досвід регенерації міст переконливо свідчить про глибоку трансформацію парадигми та підходів у сфері житлової реконструкції. Зокрема, у своєму дисертаційному дослідженні С. Коник [67] детально аналізує муніципальну житлову політику Відня, де процеси проєктування й модернізації житлового середовища традиційно базуються на пріоритетності створення комфортного та людиноцентричного простору. Автор зазначає, що відповідно до стратегічних положень Меморандуму Міжнародної будівельної виставки (*IBA Vienna Memorandum*), усі перспективні архітектурно-містобудівні проєкти підлягають обов'язковій верифікації на відповідність трьом ключовим концептуальним домінантам: формування нових соціальних кварталів (*New Social Housing Neighborhoods*), забезпечення нової соціальної якості (*New Social Qualities*) та впровадження принципів нової соціальної відповідальності (*New Social Responsibility*).

Комплексний підхід до формування та реалізації державної житлової політики є одним із найважливіших чинників забезпечення суспільної стабільності.

Так, у своїй науковій статті Л. М. Черенько, С. В. Полякова, В. С. Шишкін та інші дослідники доводять, що незадовільні житлові умови мають прямий деструктивний вплив на інтегральні показники рівня життя населення, зокрема на суб'єктивне відчуття безпеки, загальну задоволеність життєдіяльністю, репродуктивні настанови та здатність до створення сім’ї, а також на стан фізичного й психічного здоров’я громадян [68]. Науковці обґрунтовують, що субстандартне житлове середовище суттєво підвищує ризики соціального відторгнення, маргіналізації та прискореного переходу населення до категорії вразливих верств. Крім того, дефіцит базових інженерних комунікацій і сучасних просторових зручностей у структурі житла інституційно обмежує можливості для здобуття якісної освіти, ефективної дистанційної роботи та безперервного особистісного розвитку, що, як наслідок, суттєво знижує якість життя суспільства загалом (див. рис.1.7, 1.8, 1.9).



Рисунок 1.6 - Фото мікрорайону Оболонь.

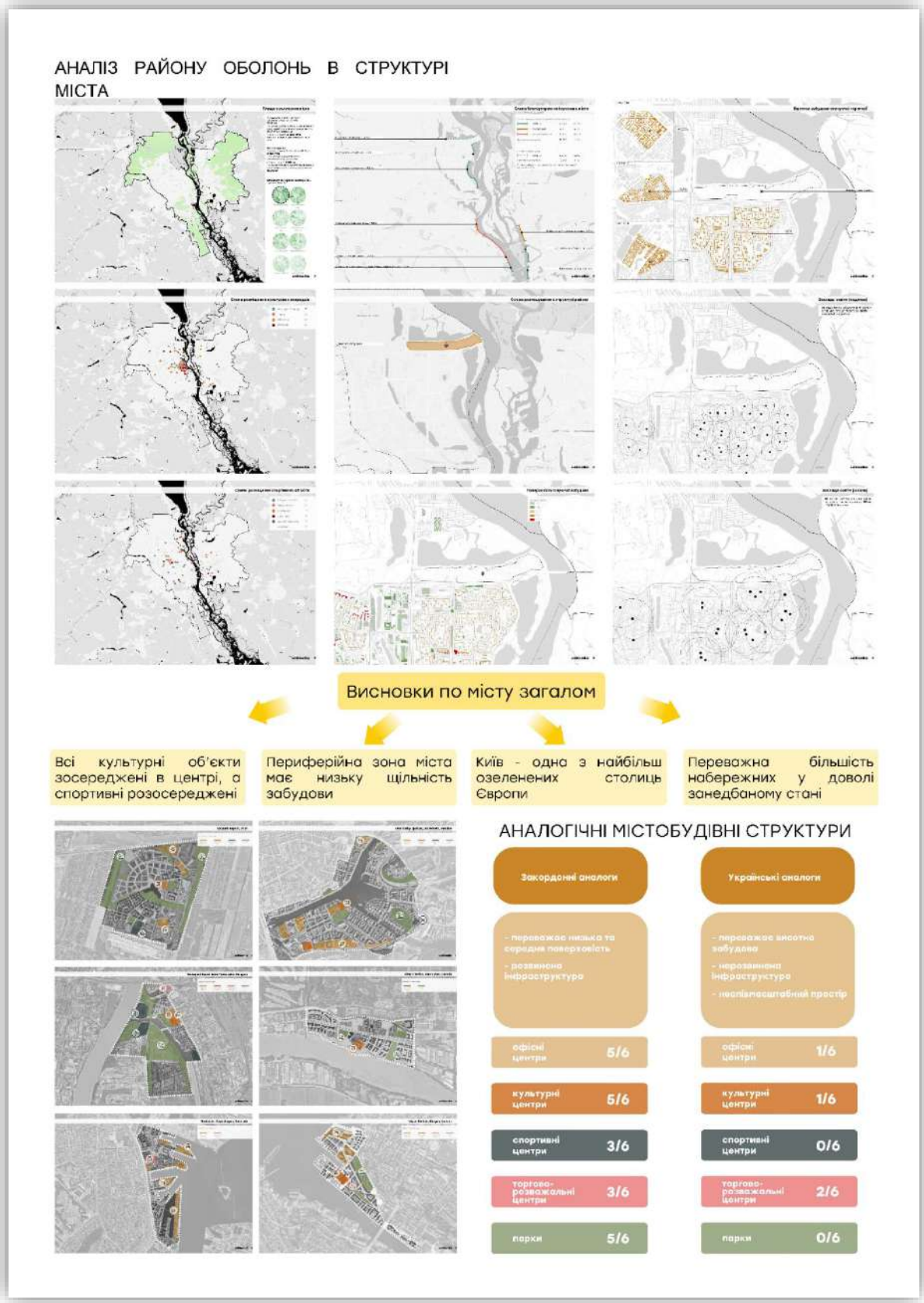


Рисунок 1.7 - Аналіз району Оболонь в структурі міста.



Рисунок 1.8 - Фото ЖК «Бережанський».



Рисунок 1.9 - Фото ЖК «Патріотика».



Рисунок 1.10- Фото ЖК «Яскравий».

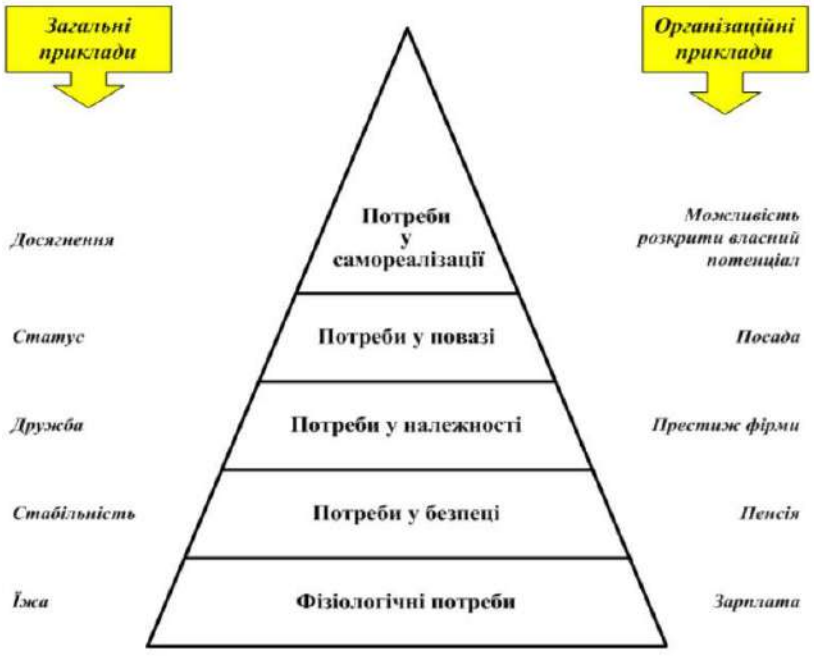


Рисунок 1.11 - Роль житлових умов у задоволенні потреб людини.

Важливою умовою ефективності процесів регенерації міського середовища є те, що комплексна реконструкція має здійснюватися виключно на системному та збалансованому нормативно-правовому рівнях. Як зазначають Ю. І. Гайко та інші дослідники [69], ухвалення стратегічних рішень щодо комплексної реконструкції житлових мікрорайонів належить до виключної компетенції органів місцевого самоврядування. Практична реалізація подібних містобудівних проєктів імперативно передбачає попереднє та повне відшкодування збитків і витрат власникам об'єктів нерухомості шляхом надання альтернативного житла або виплати еквівалентної грошової компенсації. Зазначений правовий механізм повною мірою поширюється й на власників нежитлових приміщень у будинках, що підлягають реконструкції. При цьому переселення громадян є правомірним лише за умови надання їм рівноцінного за площею та кількістю кімнат житла, переважно в межах того самого реконструйованого кварталу (мікрорайону), що чітко регламентовано нормами чинного законодавства.

Однак під час моделювання перспективного просторового розвитку міських територій не можна обмежуватися виключно їхнім функціональним наповненням — просторово-композиційні та морфологічні рішення мають бути не менш пріоритетними. У своїх працях В. А. Ліпанін та Т. О. Мілаш [70] обґрунтовують суттєві планувальні переваги квартальної організації міського середовища. За такої моделі архітектурні об'єкти формують чітку, геометрично зрозумілу вуличну мережу, а самі будівлі орієнтуються головними фасадами на лінію вулиці. Це забезпечує виразне просторове розмежування міської тканини на публічні (зовнішні комунікаційні) та приватні чи напівприватні (внутрішньодворові) простори (рис. 2.1). Зазначений підхід безпосередньо сприяє підвищенню компактності забудови, покращує пішохідну та велосипедну доступність об’єктів обслуговування, а також створює оптимальні умови для ефективного функціонування системи громадського транспорту.

Квартальна структура забудови найповнішою мірою відповідає сучасним викликам урбаністичного розвитку, оскільки інтегрує в собі як економічні, так і просторово-композиційні аспекти. М. Габрель у своїх дослідженнях [71] обґрунтовує, що функціональний підхід до формування житлової політики в Україні має обов'язково поєднувати економічну складову (стимулювання будівельної галузі, регулювання ринку нерухомості) із просторово-планувальними пріоритетами. Автор додатково наголошує на критичній важливості синхронізації та узгодження житлової політики з іншими стратегічними напрямами розвитку міста, зокрема з будівництвом комерційних, офісних, промислових та соціально-побутових об’єктів. Саме такий підхід дозволяє диверсифікувати міські функції, мінімізувати маятникову міграцію та сформувати цілісну, стійку й ефективну міську екосистему.

Житловий масив Оболонь, обраний об'єктом аналізу в цьому дослідженні, становить особливий науково-практичний інтерес, оскільки є масштабним експериментальним полігоном мікрорайонування радянської доби. Цей містобудівний комплекс вирізняється впровадженням прогресивних і нетипових для свого часу архітектурно-планувальних рішень.

Наочним прикладом такого експерименту є 16-поверховий 90-квартирний каркасно-панельний житловий будинок круглого типу з монолітним внутрішнім ядром жорсткості, зведений за проєктом архітекторки С. Семенік [72]. Об'єкт має унікальну просторову організацію: замість традиційних індивідуальних балконів проєктом передбачено єдиний кільцевий дугоподібний коридор, з якого через відкриті містки-переходи над вертикальною вентиляційною шахтою діаметром 2 метри забезпечується доступ до незадимлюваних евакуаційних сходів. Водночас виявлено й суттєві експлуатаційні недоліки такої схеми: відсутність природного інсоляційного освітлення та недостатній повітрообмін у замкнутих загальних комунікаційних просторах призводять до підвищення вологості й погіршення мікрокліматичних умов. Своєрідна конструкція покриття з оголовком

інженерної шахти, що виступає над дахом, додає споруді виразного силуету, проте наочно демонструє прагматичний технократичний підхід представників радянського модернізму до формування житлового середовища.

Житловий масив Оболонь є репрезентативним прикладом радянського містобудівного планування масових серій, який повною мірою втілює архітектурно-просторові та планувальні засади житлової багатоквартирної забудови другої половини XX століття. Будучи одним із найбільших житлових масивів Києва, Оболонь розташована у північній частині міста на правому березі Дніпра. Район характеризується високим рівнем інфраструктурного забезпечення, інтеграцією в загальноміську транспортну систему та розвиненою мережею об'єктів соціально-побутового обслуговування.

Комплексний аналіз містобудівної структури зазначеної території дозволяє виділити кілька її ключових аспектів:

- **Історико-просторовий контекст.** Активне освоєння та капітальна забудова масиву здійснювалися впродовж 1970–1980-х років. Інженерна підготовка території передбачала масштабний намив ґрунту на колишніх заболочених луках, що дозволило сформувати принципово новий житловий район, який став відображенням концепцій пізнього радянського модернізму та функціонального мікрорайонування.
- **Морфологія архітектурної забудови.** Композиційну основу масиву формують типові 9-ти та 16-ти поверхові панельні й цегляні житлові будинки. Водночас у ході ринкової трансформації останніх десятиліть просторова структура Оболоні зазнала суттєвих змін внаслідок ущільнення та зведення сучасних житлових комплексів (зокрема, ЖК «Оазис», «Obolon Residences», «Obolon Plaza»). Уздовж прибережної зони сформувався виразний фронт висотної забудови преміум-сегмента, що трансформувало загальний силует району.
- **Функціонально-інфраструктурне забезпечення.** Високий ступінь автономності масиву забезпечується диверсифікованою інфраструктурою. Транспортна доступність реалізована за рахунок

Оболонсько-Теремківської лінії Київського метрополітену (станції «Оболонь», «Мінська», «Героїв Дніпра») та розгалуженої мережі наземного пасажирського транспорту (трамвайні, автобусні та тролейбусні маршрути). Соціальна складова представлена розгалуженою мережею закладів дошкільної та середньої освіти, а також потужними науково-освітніми центрами (зокрема, Київським університетом імені Бориса Грінченка). Торговельно-побутова функція гіпертрофована за рахунок великих торгово-розважальних комплексів (ТРЦ «Dream»), мережевих супермаркетів та ринків, тоді як медична сфера інтегрує систему державних лікувально-профілактичних закладів та мережу приватних медичних центрів.

- **Рекреаційно-ландшафтний потенціал.** Специфікою просторової організації Оболоні є потужна природно-екологічна складова. Ключовим елементом громадського простору виступає реконструйована Оболонська набережна та інтегрований у прибережну зону парк «Наталка», які виконують функцію загальноміського рекреаційного центру. Крім того, внутрішня гідрографічна система району (озера Вербне, Йорданське, Міністерське) формує стійкий природний каркас, що мінімізує негативні антропогенні впливи щільної житлової забудови.

Узагальнюючи зазначене, можна стверджувати, що поєднання сприятливого географічного розташування, високої транспортної зв'язності та розвиненої рекреаційної інфраструктури визначає високий рівень життєздатності та привабливості Оболонського житлового масиву в загальній структурі столичного мегаполіса.

Згідно з чинною містобудівною документацією та стратегічними програмами розвитку міста Києва, житловий масив Оболонь на сучасному етапі не віднесено до територій першочергової реконструкції, оскільки капітальні будівлі його житлового фонду за нормативними показниками ще не досягли граничного рівня фізичного зносу (рис. 1.12) [73]. Проте у середньо-

та довгостроковій перспективі зазначений житловий масив неминуче потребуватиме застосування комплексного підходу до регенерації та просторової модернізації. Це зумовлює необхідність превентивного формування стратегії його ревіталізації вже на сучасному етапі, що передбачає глибокий аналіз потенційних планувальних змін та розроблення механізмів оптимізації життєвого середовища мешканців.

Попри те, що системна структурно-функціональна реконфігурація масиву є завданням перспективного періоду, окремі елементи його просторової модернізації успішно реалізуються сьогодні. На сучасному етапі житловий масив Оболонь перебуває в зоні активної уваги муніципальної влади, яка спрямовує інвестиційні ресурси на капітальну реконструкцію та розвиток локальних рекреаційних зон. Яскравим прикладом ефективної ландшафтно-просторової регенерації є парк «Наталка», який наразі визнано одним із найбільш якісних та зразкових об'єктів ландшафтної архітектури в структурі загальноміських зелених насаджень Києва, а також упорядкована Оболонська набережна, яка виконує функцію лінійного загальноміського громадського простору високої якості.

Окремо слід відзначити високий рівень соціальної згуртованості та сформованість розвиненого внутрішньорайоного ком’юніті мешканців Оболоні. Наявність активної та консолідованої місцевої громади є специфічним соціо-просторовим чинником, що суттєво підвищує потенціал успішності майбутніх проєктів ревіталізації, оскільки створює надійне підґрунтя для реалізації принципів партисипативного планування (спільного проєктування за участю громадян) та сталого розвитку житлового середовища.

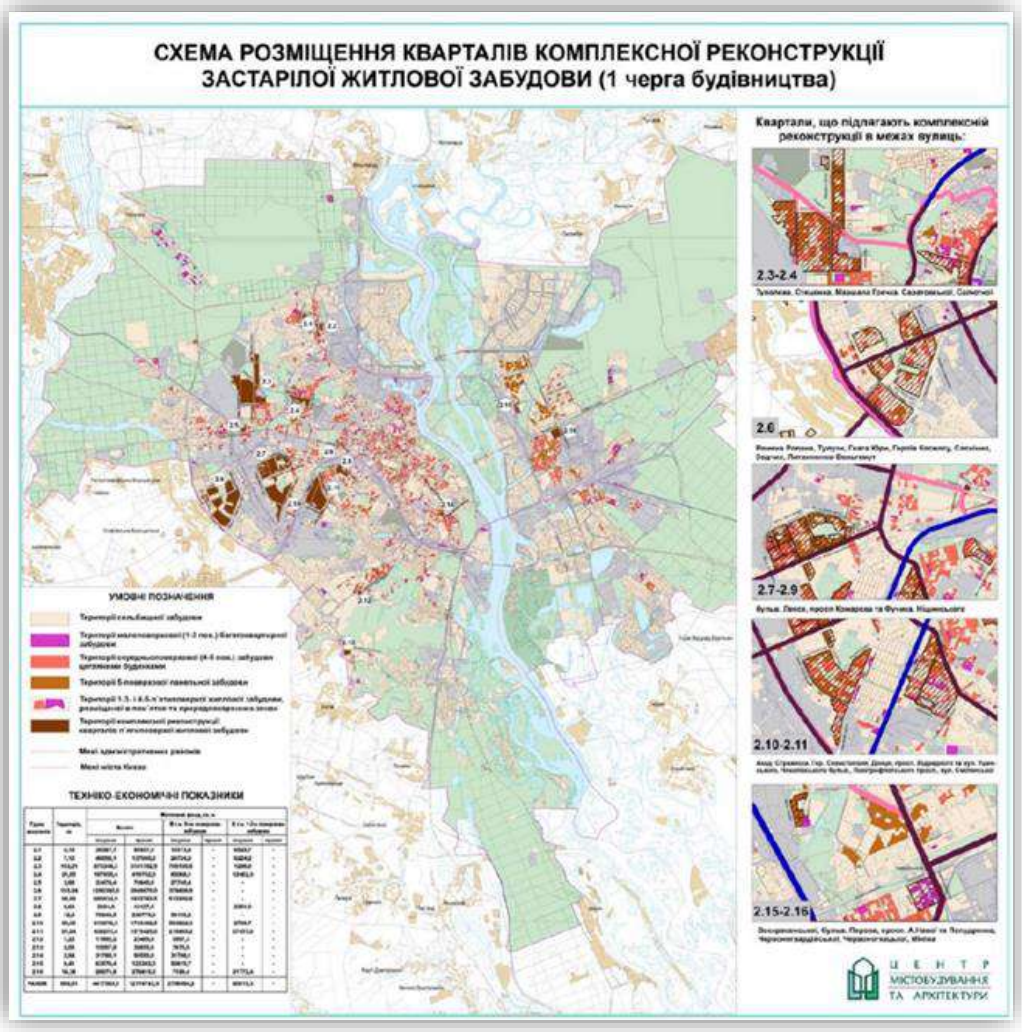


Рисунок 1.12 - Схема реконструкції кварталів застарілої житлової забудови з генплану Києва 2020.

Комплексний аналіз рекреаційного потенціалу доцільно розпочати з оцінювання загальної ситуації в планувальній структурі міста. У вітчизняній містобудівній практиці Київ традиційно характеризується високим рівнем озеленення просторового середовища. Станом на аналізований період загальна площа зелених насаджень загального користування в межах міської межі становила близько 7608 гектарів. Зазначений просторовий ресурс забезпечує питомий рівень озеленення на рівні \$28,7 м^2 на одного мешканця. У зіставленні з вимогами ДБН Б.2.2-12:2019, де нормативний мінімум для найкрупніших міст встановлено на рівні \$14,4 м^2 на особу, цей показник є вагомим просторовим індикатором високої екологічної місткості середовища.

Водночас, відповідно до розрахункових та проєктних матеріалів Генерального плану міста Києва, базову чисельність постійного населення для розрахунку техніко-економічних показників було зафіксовано на позначці орієнтовно 2 650 870 осіб [74]. Просторова верифікація та картографічне моделювання існуючої системи рекреаційних територій (рис. 1.13) підтверджують тезу про високу питому вагу ландшафтно-озеленених просторів у загальній структурі столичного мегаполіса [75].

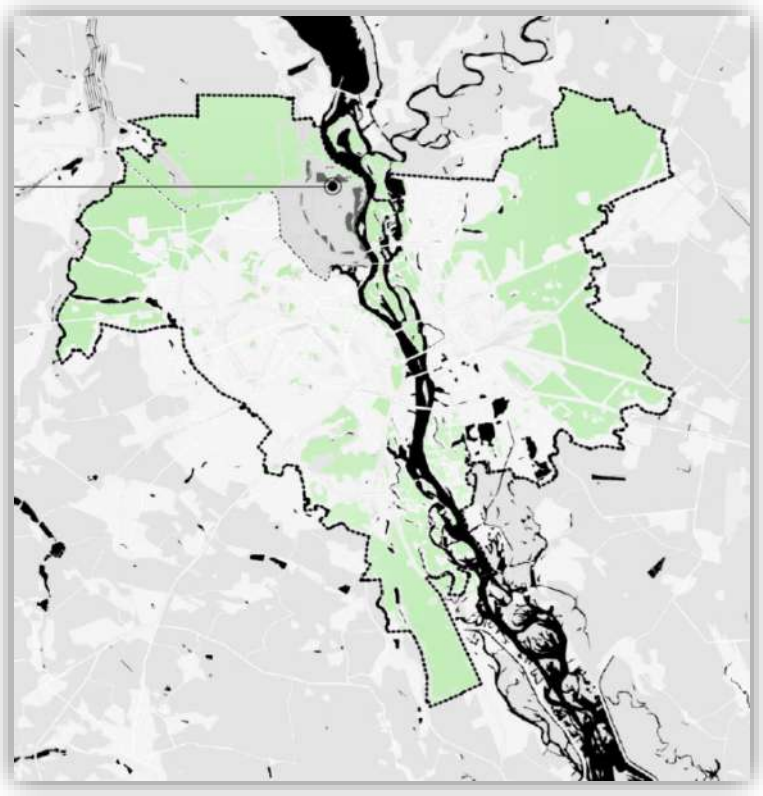


Рисунок 1.13 - Схема зелених зон Києва.

По-друге, результати просторово-картографічного аналізу свідчать, що планувальна структура Києва є виражено децентралізованою в контексті просторового розміщення об'єктів спортивної інфраструктури, проте демонструє високий ступінь централізації та концентрації ключових об’єктів культурно-видовищного призначення в межах історичного ядра міста (рис 1.14, 1.15) [75].

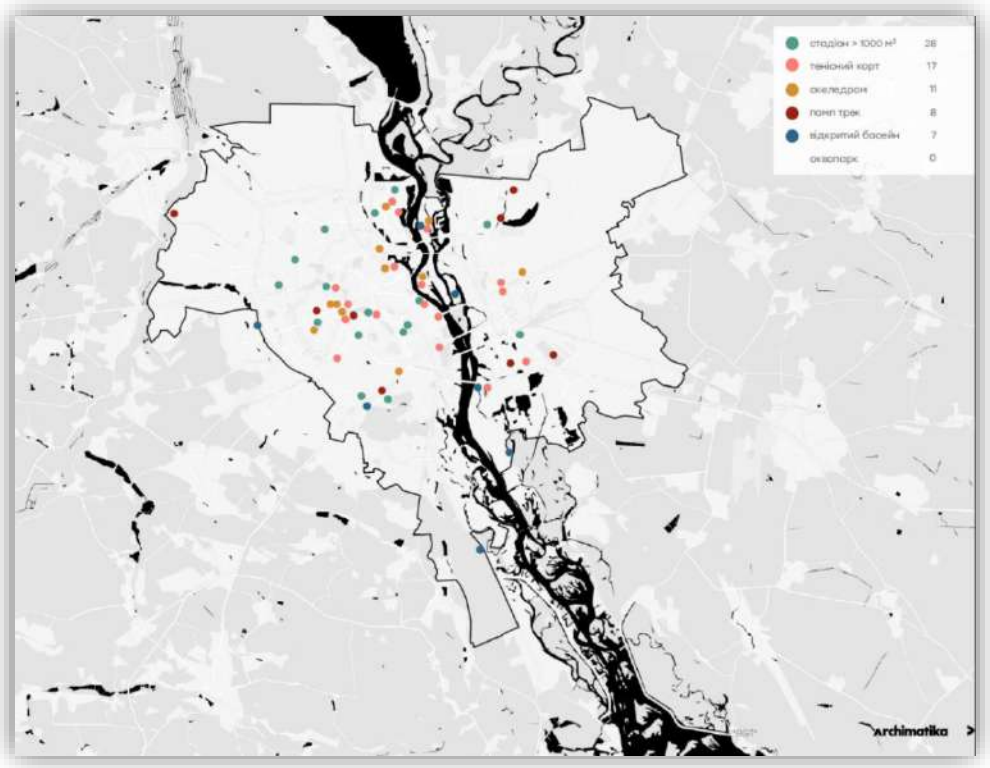


Рисунок 1.14 - Схема розміщення спортивних об’єктів.

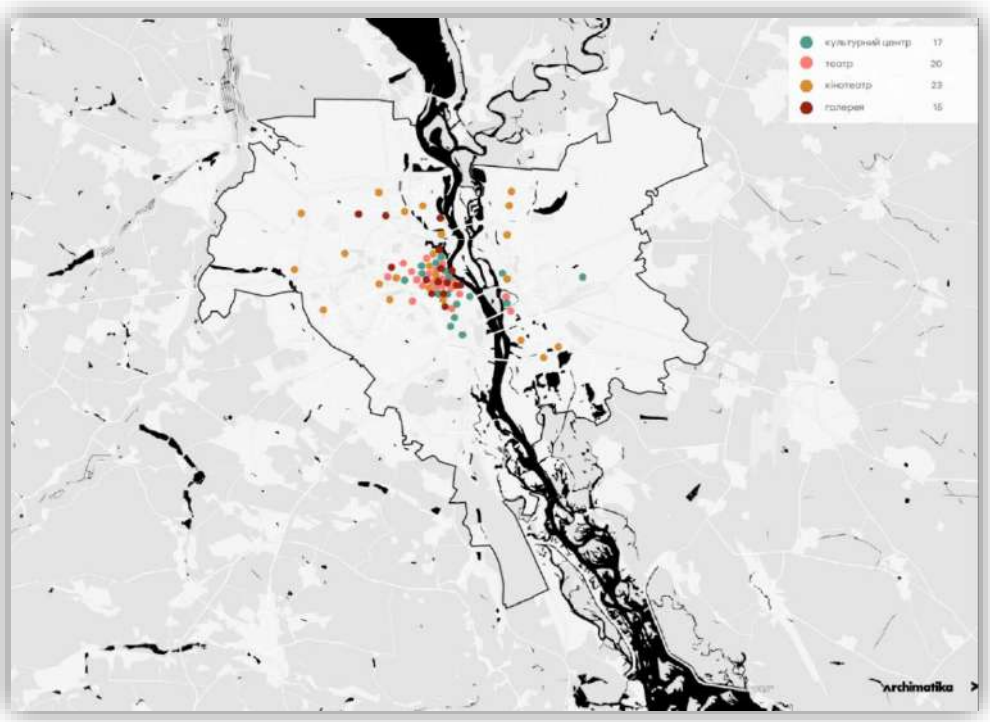


Рисунок 1.15 - Схема розміщення культурних об’єктів .

По-третє, вагомою просторово-планувальною перевагою житлового масиву Оболонь є висока лінійна зв'язність та якісні характеристики упорядкованої пішохідної набережної, що виконує функцію ключового елемента прибережного рекреаційного каркаса. Зазначена особливість підтверджується розробленою схемою просторового аналізу пішохідної доступності рекреаційних зон масиву (рис. 1.16).



Рисунок 1.16 - Схема довжин набережних Києва.

Проведений просторово-планувальний аналіз дозволяє сформулювати кілька ключових висновків щодо сучасного стану міської структури:

1. Локалізація об'єктів культурно-видовищної інфраструктури характеризується високим ступенем центричності із концентрацією в історичному ядрі міста, тоді як мережа об'єктів спортивного призначення демонструє виражену децентралізацію та відносно рівномірне просторове розміщення.

2. Периферійні та серединні зони міської структури, сформовані в період масового індустріального домобудування, характеризуються екстенсивним використанням територій та нижчими показниками щільності будівельного фонду порівняно із центральними районами.
3. Завдяки значній питомій вазі лісопаркових зон, внутрішніх водойм та насаджень загального користування, місто зберігає високі параметри загального екологічного балансу просторового середовища.
4. Значний лінійний потенціал міських набережних на сучасному етапі освоєний фрагментарно; суттєва частина прибережних територій перебуває в незадовільному експлуатаційному та ландшафтно-естетичному стані й потребує комплексної регенерації.

Диференційований аналіз вертикальної структури досліджуваної території свідчить, що житловий масив сформований переважно багатоквартирним житловим фондом підвищеної поверховості (9–16 поверхів) (рис. 1.17) [75].

Попри те, що радянський модернізм оперував великими містобудівними масштабами, просторовий комфорт середовища тут досягається не за рахунок поверховості, а завдяки значним нормативним розривам між будівлями та високому рівню озеленення міжбудинкових просторів. Така просторова конфігурація історично дозволила знизити антропогенне навантаження на локальну соціальну інфраструктуру та забезпечити необхідні інсоляційні й аераційні характеристики житлового середовища.

Картографування морфологічних параметрів забудови підтверджує, що порівняно із сучасними комерційними житловими комплексами щільність забудови та коефіцієнт використання території на більшості ділянок Оболонського масиву залишаються відносно низькими, фіксуючи значний просторовий резерв для потенційного благоустрою та локальної ревіталізації (рис. 1.18) [75].



Рисунок 1.17 - Схема поверховості району Оболонь.



Рисунок 1.18 - Порівняння відсотку забудови різних міст.

Аналіз торгівельної інфраструктури, вказує на її розвиненість, так само як і освітньої, медичної, і взагалі, соціальної інфраструктури. Тобто є все потрібне для повсякденної життєдіяльності людини (рис.1.19, 1.20, 1.21) [75].



Рисунок 1.19 - Схема закладів освіти району Оболонь.

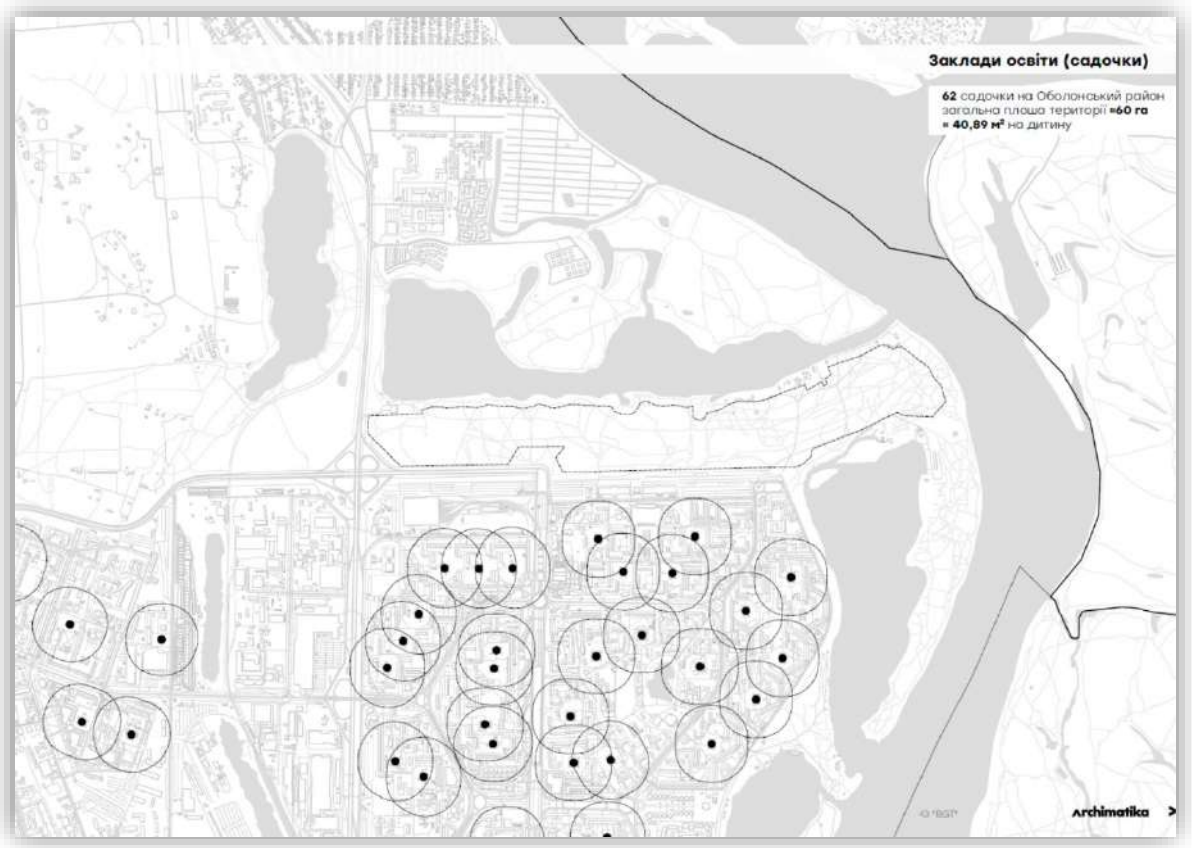


Рисунок 1.20 - Схема садочків району Оболонь.

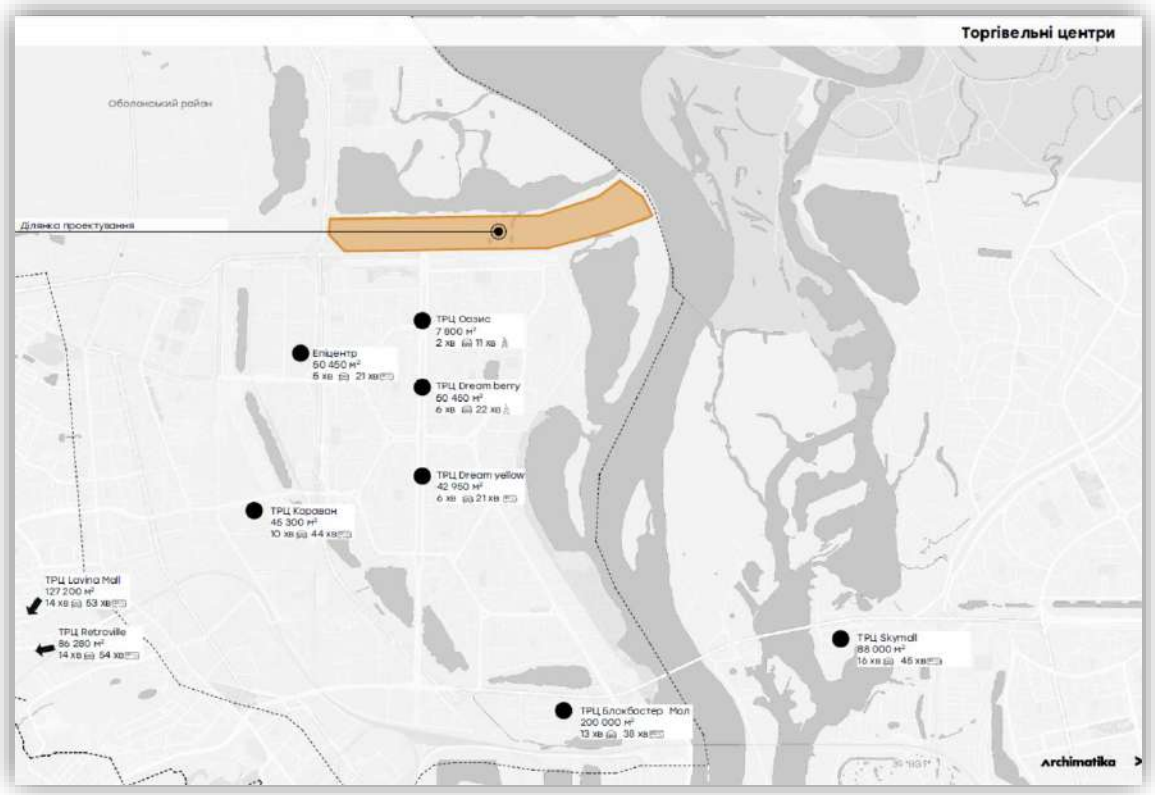


Рисунок 1.21 - Схема торгівельних центрів району Оболонь.

Порівняння інфраструктури району Оболонь з іншими світовими прикладами житлової багатоквартирної забудови

Але, проаналізовано деякі сучасні райони багатоквартирної житлової забудови, такі як, наприклад Асперн у Відні, чи Візіон в Бергені, Рівер дістрікт у Ванкувері, чи Хамарбю в Стокгольмі, ми бачимо зовсім інше наповнення інфраструктуроюою. Проаналізовано 6 прикладів житлової багатоквартирної забудови (рис. 1.22) Наприклад, Асперн має осередок культурної складової забудови, на ряду із офісною (рис.1.24). Або Рівер Дістрікт у Ванкувері (рис.1.25) [76].



Рисунок 1.22 - Світові аналоги.



Рисунок 1.23 - Budapest South Gate.

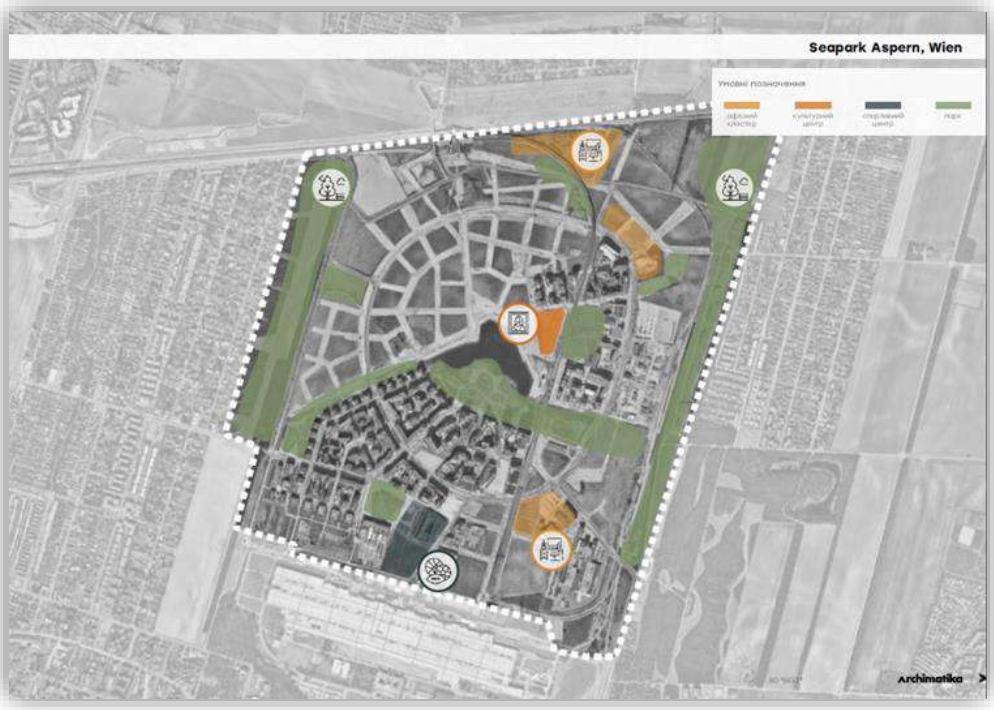


Рисунок 1.24 - Seapark Aspern, Wien.



Рисунок 1.25 - River District, Vancouver.



Рисунок 1.26 - Hammarby Sjostad, Stockholm.

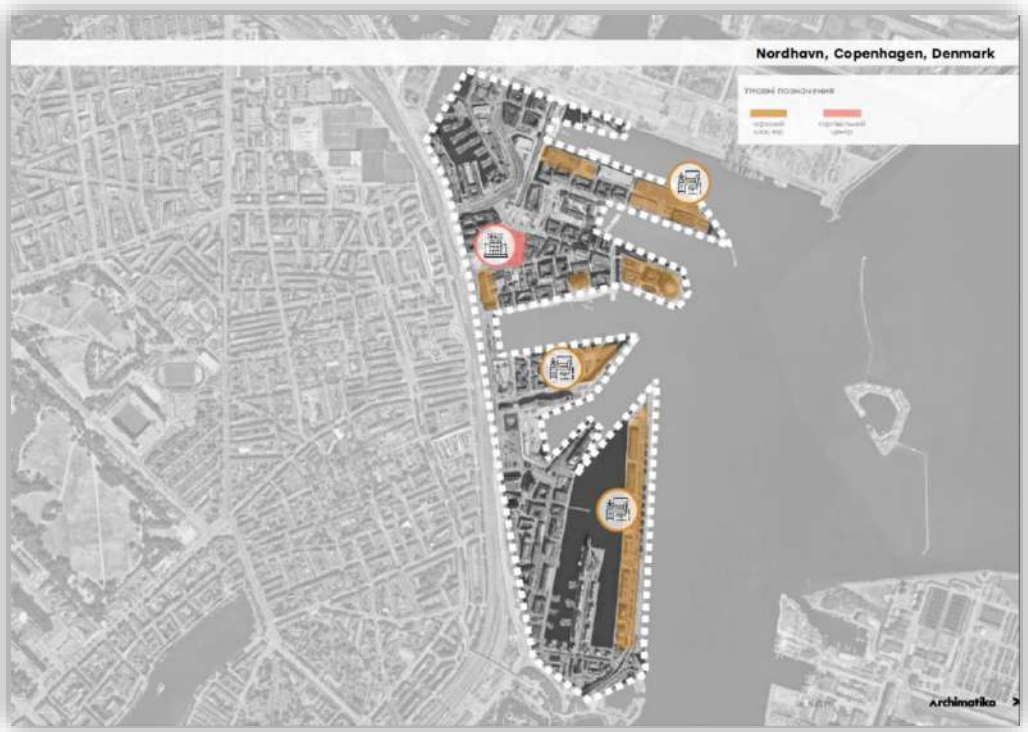


Рисунок 1.27 - Nordvhan, Copenhagen.



Рисунок 1.28 - Visjon Dokken, Bergen.

Після аналізу інфраструктурного наповнення шести житлових утворень у Європі та світі можна зробити очевидний висновок: таким районам, як Оболонь, часто бракує соціальної складової та функціональної різноманітності. Як показують результати дослідження (рис. 1.29, 1.30, 1,31) [75], у більшості зарубіжних прикладів житлові райони мають не лише житлову, а й активну культурну інфраструктуру, а також місця для праці. Такий підхід сприяє насиченості повсякденного життя мешканців, зменшує потребу в частих пересуваннях містом і, відповідно, покращує загальну якість життя. Це свідчить про те, що різноманітне функціональне наповнення житлових районів є не менш значущим, ніж наявність освітніх або спортивних об'єктів.



Рисунок 1.29 - Закордонні аналоги.

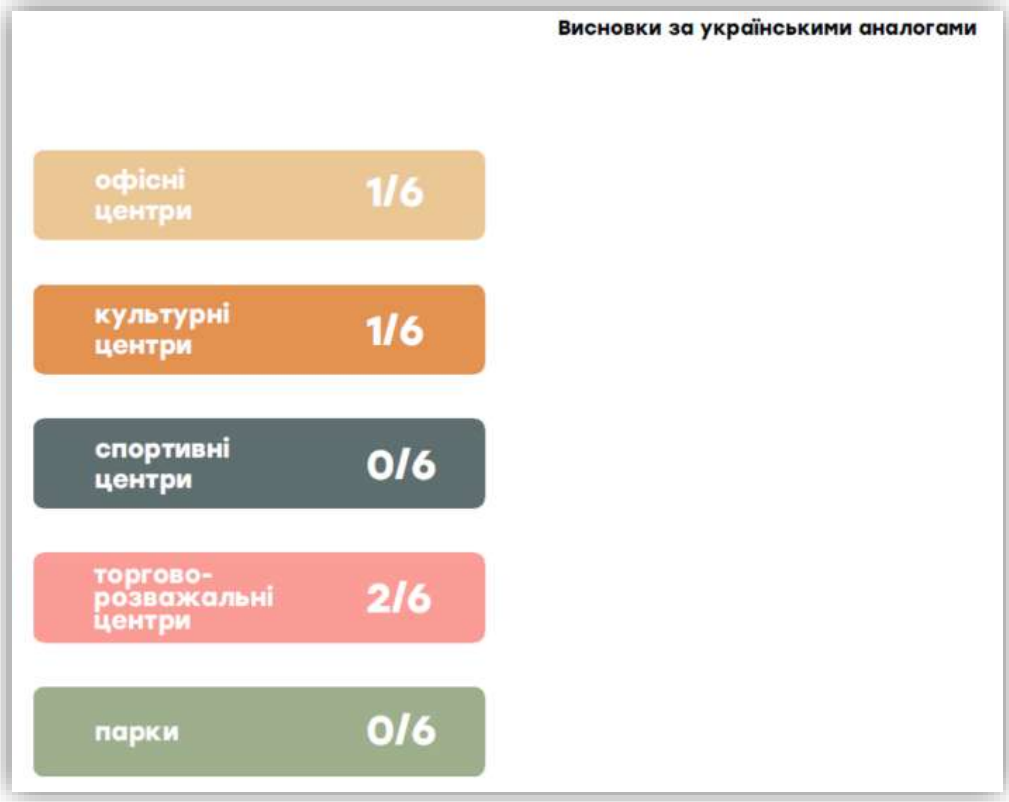


Рисунок 1.30 - Українські аналоги.



Рисунок 1.31 - Висновки порівняння українських і закордонних аналогів.

Аналізуючи мікрорайон Оболонь як приклад радянського містобудівного підходу, можна зробити висновок, що нинішня інфраструктура цього району не повністю відповідає вимогам сучасного життя. Багато наукових досліджень, згаданих у цій статті, підтверджують, що сьогоднішні потреби мешканців суттєво відрізняються від тих, що були актуальними на момент проектування мікрорайону. Оболонь має хорошу транспортну доступність, велику кількість торговельних центрів, рекреаційних зон та освітніх закладів. Водночас у районі практично відсутні офісні, громадські та особливо культурні простори. Це змушує жителів часто їздити у центр міста, що спричиняє транспортні затори та інші проблеми.

Перед тим, як розпочинати реконструкцію мікрорайону, важливо спочатку чітко визначити його потреби, а вже потім розробляти стратегію — як саме реалізувати необхідні зміни. Цей етап передбачає створення об’ємно-просторових та планувальних рішень, які допоможуть інтегрувати нові функції в існуючу багатоповерхову житлову забудову. Як зазначав у своєму

дослідженні Олег Дроздов [77], з огляду на зменшення населення в більшості українських міст, оптимізація та повторне використання міських територій може значно знизити економічні та логістичні витрати для мешканців.

1.3. Теоретичні основи поняття щільності житлової забудови, вплив щільності забудови на містобудівне середовище

В Україні щільність житлової забудови розраховується за єдиним основним принципом, згідно містобудівного ДБН Б.2.2-12:2019 [78]. Не зважаючи на будь -які соціально економічні, географічні, чи ринкові чинники. Тобто розрахунок кількості мешканців приймається відповідно до ДСТУ 8855_2019 [79], у житлових будинках кількість осіб, які постійно перебувають на об'єкті, визначається за нормою 21 м^2 загальної площі на власника (наймача) житла та кожного члена його сім'ї та додатково 10,5 м^2 на сім'ю (зазначена норма не застосовується при проектуванні гуртожитків та житла соціального призначення).

Щоб визначити коефіцієнт розселення для конкретної квартири, необхідно від її загальної площі відняти 10,5 м², а потім поділити отримане значення на 21 м². Виходячи з цієї розрахункової кількості мешканців, надалі визначаються усі інші показники — такі як потреба в дитячих і спортивних майданчиках, кількість місць у дитячих садках, школах тощо. Крім того, саме кількість мешканців визначає можливість формування житлової забудови. Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019, встановлено чітку залежність максимально допустимої поверховості забудови від забезпечення територією у розрахунку на одну людину [78]. Таким чином, розрахунок щільності населення є одним із ключових чинників, що формують структуру забудови та безпосередньо впливають на її якість.

Однак у реальній практиці житлова забудова є дуже різноманітною. У цьому розділі буде проведено аналіз щільності та інфраструктурного

забезпечення різних типів житлових утворень, а також розглянуто їхній вплив на довкілля та якість життя мешканців.

У своїй дисертації Коник С.І. акцентує увагу на тому, що основним рушієм розвитку техногенного середовища та інформаційного простору є прагнення людини задовольнити постійно зростаючі потреби. В умовах урбанізації щільність міської забудови стала важливим інструментом для визначення параметрів та критеріїв, що використовуються у процесі планування міського простору. Щільність визначає не лише співвідношення забудованих і відкритих територій, а й відображає якість міського життя через взаємодію мешканця з навколишнім середовищем [81].

Оскільки поняття щільності активно використовується в різних наукових галузях, а також побутово — воно зазвичай інтуїтивно зрозуміле для більшості.

На це звертає увагу й Річард Бардет (R. Burdett), який зазначає, що термін є зрозумілим і начебто пояснює себе сам [82, 83]. Водночас, незважаючи на загальну зрозумілість, питання щільності викликає суспільні дискусії. Пропозиції архітекторів щодо підвищення щільності часто сприймаються як загроза комфортному простору, хоча насправді збільшення щільності не обов’язково має негативні наслідки. Навпаки, занадто низька щільність здатна спричинити утворення неефективно використаних або занедбаних просторів — як це можна побачити на прикладі радянської та пострадянської забудови.

Цілком можливо, що щільніші міста здатні не лише відповідати базовим потребам мешканців, а й створювати яскравіші та виразніші урбаністичні середовища [84]. Хоча щільність і не є єдиним фактором, що формує обличчя міста, вона має суттєвий вплив на сприйняття простору. Висока щільність — це один із ключових елементів сталого розвитку міст, що дозволяє поєднувати зручність, різноманітність та сучасність [85].

Одним із найбільш критичних та емпірично відчутних аспектів впливу щільності забудови на міське середовище є потреба у просторовому забезпеченні місць зберігання індивідуального автотранспорту. Хоча чинні

нормативи ДБН Б.2.2-12:2019 жорстко регламентують кількість машиномісць у прямій залежності від типології квартир та кількості кімнат, у реальній практиці детермінуюче значення має соціально-економічний та поведінковий чинник.

Наприклад, периферійні житлові утворення сімейного типу демонструють значно вищий рівень паркувального попиту в розрахунку на одну квартиру, ніж багатофункціональна забудова серединної чи центральної зони міста. Це обумовлено концептуальним вектором сучасного урбанізму на деавтомобілізацію центральних районів через інструменти транзитно-орієнтованого проектування (*TOD — Transit-Oriented Development*) та обмеження паркувального простору. Таким чином, параметри щільності забудови перебувають у прямому каузальному зв'язку із ємністю транспортної інфраструктури, рівнем аеротехногенного забруднення повітряного басейну та інтегральною якістю міського життя.

Отже, детермінація параметрів житлової щільності є комплексною багатофакторною проблемою, вирішення якої виходить далеко за межі суто лінійних демографічних розрахунків, передбачених методикою ДСТУ 8855:2019 [79]. Натурний аналіз впливу щільності на морфологію сучасних міст зумовлює об'єктивну необхідність у розробці новітньої розширеної класифікації типів житлової забудови, яка б системно враховувала просторово-географічні, планувальні та актуальні соціально-економічні чинники [86].

Нині діючі нормативи є надто уніфікованими та не враховують різноманіття житлових форматів. Це змушує архітекторів дотримуватись однакових вимог щодо щільності та інфраструктурного забезпечення для забудови з різними функціональними сценаріями. Наприклад, чи завжди потрібна стандартна кількість дитячих майданчиків у центральній частині міста, де квартири найчастіше купують люди, які не планують створювати родину найближчим часом? Або якщо поблизу вже є спортивна інфраструктура — чи доцільно дублювати її в новому житловому комплексі?

Те саме стосується і навчальних закладів. Так, житло сімейного типу вимагає наявності дитячих садків і шкіл, але в ділових або молодіжних районах потреба в них може бути суттєво меншою.

Питання щільності забудови досліджується у різних наукових галузях, і завжди викликало значний суспільно-політичний інтерес. Сформувалося поширене уявлення, що щільність має прямий вплив на рівень комфорту проживання: чим менша щільність — тим комфортніше, і навпаки — зі зростанням щільності комфортність знижується. Проте не завжди підвищення щільності є негативним явищем. Сучасна трансформація міст, яка часто передбачає інтенсивнішу забудову в межах наявної території, зумовлює потребу в точнішому розумінні поняття щільності та його впливів на міське середовище.

Щоб краще оцінювати щільність, доцільно розмежовувати її основні складові:

- Фізична (просторово-планувальна) щільність — це співвідношення площі забудови або кількості будівель до загальної площі території.
- Функціональна щільність — відображає зв'язок між щільністю забудови й кількістю людей, які проживають або працюють на певній ділянці.
- Соціальний аспект щільності — стосується того, як щільність впливає на якість життя: доступність зелених зон, зручність транспорту, рівень шуму, особистий простір тощо.

Ці визначення є загальновживаними у сферах урбаністики, географії та містобудування. Основи класифікації щільності забудови ґрунтуються на таких джерелах:

- Професійна література з урбаністики, планування територій, соціальної географії.
- Нормативні документи, зокрема українські державні будівельні норми (наприклад, ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»).
- Аналітичні статті та дослідження з територіального розвитку.

У контексті вивчення феномену сприйняття щільності міського простору

фундаментальне значення мають праці провідних теоретиків урбанізму XX–XXI століть. Зокрема, К. Лінч (*K. Lynch*) у своєму знаковому дослідженні «Образ міста» (*The Image of the City*) детально проаналізував закономірності когнітивного сприйняття міського середовища його суб'єктами, виокремивши п'ять ключових структурних елементів (шляхи, межі, райони, вузли та орієнтири), які безпосередньо координують просторовий комфорт та ментальне орієнтування людини в умовах високоурбанізованого ландшафту [87].

Натомість данський архітектор та урбаніст Я. Ґейл (*J. Gehl*) переносить фокус дослідницької уваги на поведінкові аспекти та якість повсякденного життєвого простору мешканців. У межах його методологічного підходу щільність забудови трактується не просто як лінійний кількісний індикатор (еквівалент площі чи об'єму будівельного фонду), а як інтегральний якісний критерій міського середовища.

За Я. Ґейлом, саме параметри просторової щільності, масштабовані до пропорцій пішохода («людський масштаб»), виступають базовим детермінуючим чинником, що визначає інтенсивність міської соціальної взаємодії, рівень безпеки громадських просторів та загальну привабливість безмашинного пересування [88].

Отже, сучасний підхід до щільності виходить за межі простого співвідношення площ — він враховує цілий спектр взаємодій між фізичним середовищем, людьми та соціальними процесами.

Добре організований міський простір — це такий, який легко сприймається, запам’ятовується та дозволяє людині без зусиль орієнтуватися. Саме таке середовище створює в свідомості мешканців чітке уявлення про місто та формує емоційний зв’язок із ним. За Кевіном Лінчем, люди будують "ментальні карти" міста, спираючись на ключові елементи його структури: дороги, межі, вузлові точки, райони та знакові об’єкти.

У книзі "Життя між будинками" [89] Ян Ґейл наголошує, що справжню якість міського простору визначає не архітектура будівель, а характер і

зручність середовища між ними — просторів, де люди можуть взаємодіяти, відпочивати, бути разом. На його думку, міста мають бути передусім орієнтовані на людей, а не лише на транспорт чи інфраструктуру.

Багато дослідників з усього світу працювали над визначенням і осмисленням поняття щільності у міському контексті. Серед них — Джейн Джейкобс [90], яка вказувала, що щільність є однією з найважливіших характеристик живого та динамічного міського середовища. Також важливими є праці Ю. Жабаріна [91], Бергаусер П. та Гаупт П. [92], Р. Бардета [82; 83], Кріса та Данко [93], Ернста Нойферта [94] і К. Райта [95].

Аналізуючи поняття "щільність" у містобудуванні, можна виділити різні підходи до її тлумачення. Щільність сприймається не лише як статистичний показатель, а і як характеристика якості середовища, яка змінюється внаслідок зростання або зменшення інтенсивності забудови. Це поняття має ключове значення для оцінки сталого розвитку міста, оскільки впливає на те, як функціонує міське середовище.

Зокрема, Е. Нойферт [94] описує щільність як кількість житлових одиниць або мешканців, що припадає на певну площу. Ю. Жабарін [91] подає схоже визначення: щільність — це співвідношення кількості населення або будівель до території, на якій вони розміщені. Він також вказує на важливість «життєздатності» — тобто того, що достатня кількість людей у межах певної зони здатна забезпечити активне функціонування міського простору.

Таким чином, щільність у сучасному містобудуванні — це не лише про цифри, а й про якість, функціональність та соціальну значущість міського середовища.

У колективній монографії «Урбаністична Україна: у центрі просторових змін» (Олійник, Мезенцева, ред., 2017) було проведено хронологічний огляд 259 наукових публікацій, що вийшли у період з 1961 по 2015 роки у виданнях, присвячених економіко-географічній тематиці. У ході дослідження автори виокремили 13 ключових термінів, які мали частоту

вживання понад 9%. Найчастіше серед них зустрічалися слова: «місто», «функції міст», «Україна», «велике місто», «агломерація», «область/регіон», «урбанізація», «система міст», «Київ», «економічний розвиток», «міський розвиток», «міський простір», «просторова/територіальна організація». Додатково автори візуалізували зміну частотності використання цих термінів упродовж аналізованого періоду.

У той час як в українських дослідженнях просторового розвитку переважають локальні та функціональні поняття, англомовний термін "urban density" виявився найпоширенішим у країнах, де ця тема активно досліджується. Зокрема, найбільшу популярність поняття має в Австралії (100), Південній Африці, Канаді (47), США (34), Великій Британії (23) та Індії (20), що свідчить про високу актуальність проблематики щільності забудови у цих державах [96].

Якщо, скажімо, здійснити пошуковий запит у Google на тему щільності житлової забудови, то серед результатів переважатимуть посилання на нормативно-правові документи. При цьому ключовою ідеєю, що часто повторюється, є необхідність зменшення щільності у містах України. Така риторика підтверджує думку про те, що висока щільність не розглядається як пріоритет державної житлової політики. Навпаки — акцент ставиться на зниження щільності як один із важливих напрямів просторового планування.

Зважаючи на широке використання поняття «щільність» у різних наукових сферах і його побутову присутність, можна зробити висновок, що цей термін є зрозумілим на інтуїтивному рівні для широкого кола людей. На це звертає увагу і Девіс М (Davis M) [97], зазначаючи, що "термін щільність є популярним, тому що він у загальних рисах зрозумілий і, схоже, сам себе пояснює" (Burdett, Travers et al., 2004). Проте, незважаючи на інтуїтивну зрозумілість, це рідко сприяє глибшому розумінню складності явища — і тому справжній зміст щільності та її вплив на міське середовище часто залишається поверхневим або спрощеним.

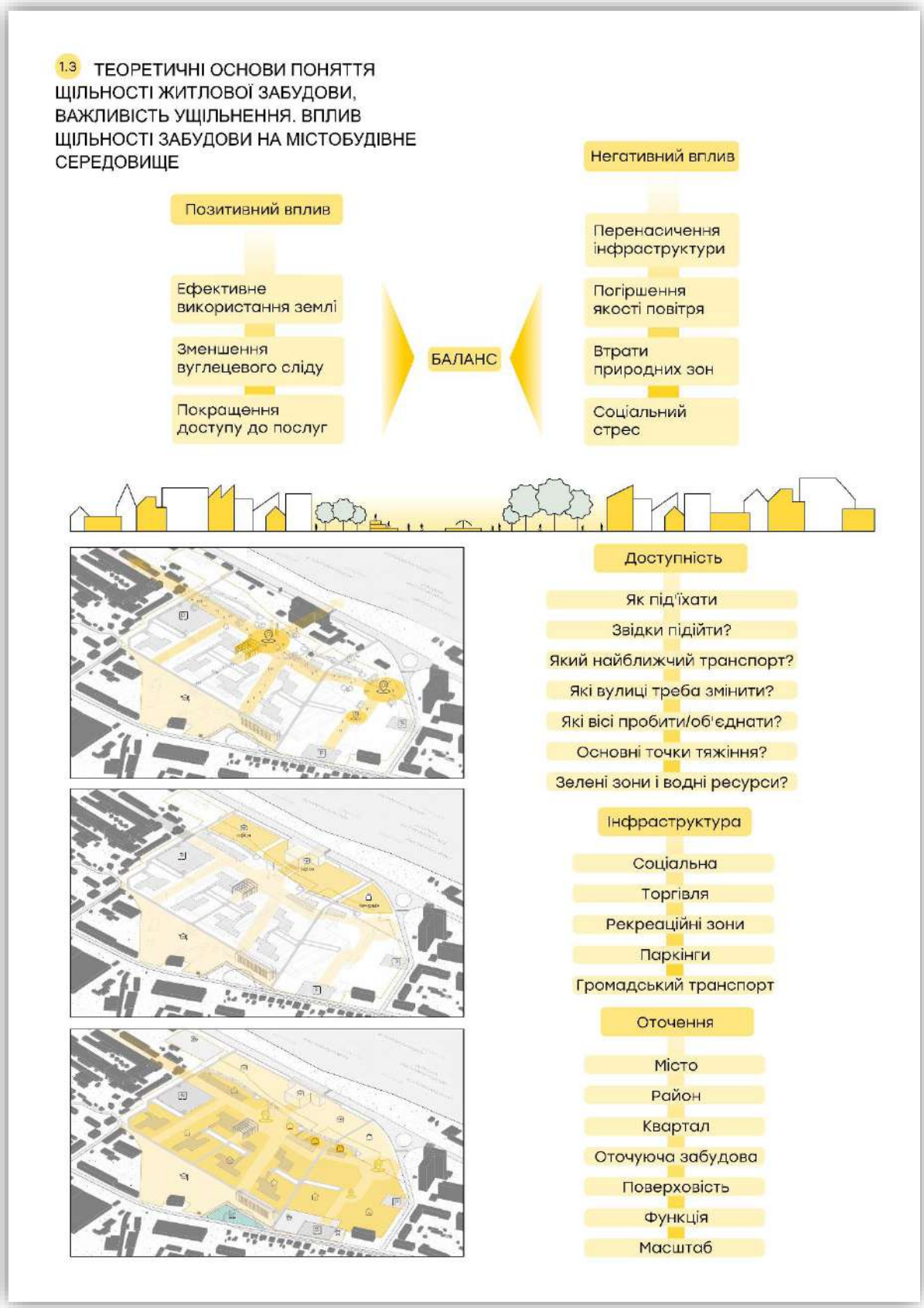


Рисунок 1.32 – Теоретичні основи поняття щільності житлової забудови, важливість ущільнення. Вплив щільності забудови на містобудівне середовище

Щоб оцінити, як щільність житлової забудови впливає на комфорт і якість життя мешканців, необхідно насамперед здійснити детальний аналіз навколишнього середовища. Лише після такого комплексного дослідження можна робити обґрунтовані висновки: чи підвищена щільність покращує умови проживання, чи, навпаки, їх погіршує.

У цьому контексті слід звернути увагу на кілька ключових аспектів:

1. Оточення: потрібно проаналізувати, в якому місті, районі чи кварталі розташована територія; яка навколишня забудова, її висотність, функціональне призначення та масштаб.
2. Доступність: важливо оцінити, як можна дістатися до території (автомобілем, пішки, громадським транспортом), звідки є основні підходи та під'їзди; які вулиці потребують зміни або розширення; де можна створити або з'єднати пішохідні та транспортні вісі; які об'єкти притягують людей — зелені насадження, водойми, інші публічні простори, і наскільки вони доступні.
3. Інфраструктура: вирішальну роль відіграє наявність і якість:
    - соціальних об'єктів (дитячі садки, школи, медичні заклади);
    - комерційних просторів (ринків, супермаркетів, ТРЦ, спортзалів, кінотеатрів);
    - зон відпочинку (парків, скверів, набережних);
    - транспортної інфраструктури (паркінгів, маршрутів громадського транспорту).

Усі ці чинники є критичними для об'єктивної оцінки того, наскільки комфортною є забудова з тією чи іншою щільністю. (рис 1.33).

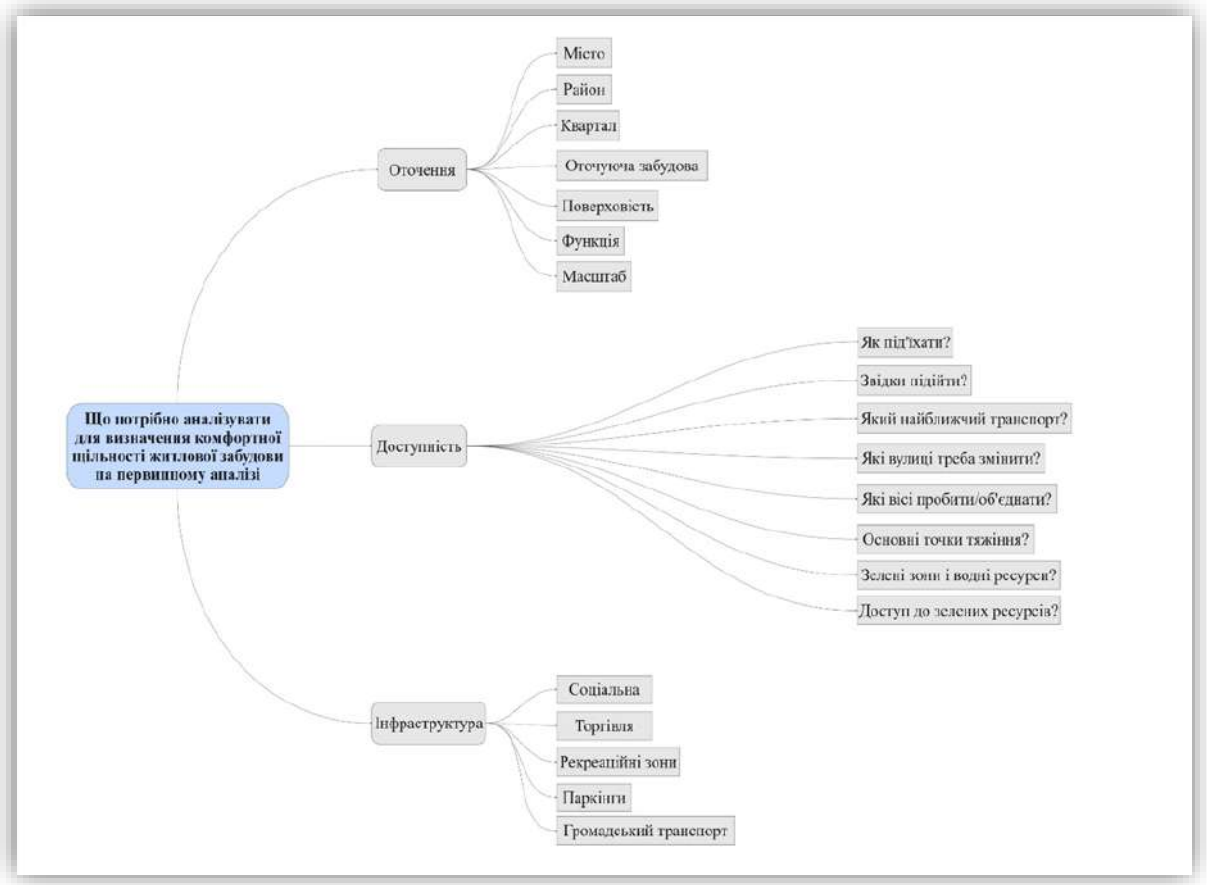


Рисунок 1.33 - Що потрібно аналізувати для визначення комфортної щільності житлової забудови на первинному аналізі.

Вплив щільності житлової забудови на навколишнє середовище та якість життя населення досліджували чимало авторів.

Зокрема, Ян Ґейл у своїх роботах, таких як *"Міста для людей"* (*Cities for People*), розглядає взаємозв'язок між щільністю забудови та якістю міського життя. Він підкреслює, що збалансована щільність є ключовим чинником для створення комфортних громадських просторів, покращення мобільності та досягнення екологічної сталості [88].

Майк Девіс, у праці *"Planet of Slums"*, акцентує увагу на негативних наслідках надмірної щільності, особливо в контексті неформальної забудови у країнах, що розвиваються. Надлишкова щільність у таких районах обмежує доступ до базових послуг — водопостачання, санітарії, освіти — що

поглиблює соціальну нерівність та спричиняє екологічні загрози [97]. Девіс детально описує, як неконтрольоване ущільнення призводить до погіршення умов проживання, збільшує ризики для здоров’я та шкодить довкіллю, наголошуючи на потребі комплексного планування міських просторів.

Крім того, багато міжнародних організацій системно досліджують вплив щільності на міське середовище. Наприклад, UN-Habitat та ICLEI – Місцеві органи влади за стійкість (посилання) регулярно публікують аналітичні звіти, присвячені темі щільності, клімату та екосистем.

- UN-Habitat сприяє змінам в урбанізованих територіях через аналітику, політичні інструменти, технічну підтримку та партнерства. Їхня мета — перетворити урбанізацію на силу, що зменшує нерівність, дискримінацію та бідність (посилання).
- ICLEI — це міжнародна мережа понад 2500 місцевих і регіональних урядів, що працюють над зменшенням викидів, розвитком природоорієнтованих рішень, впровадженням циркулярної економіки та підвищенням сталості на місцевому рівні [98,99,100].

Цікавий внесок у розуміння зв’язку щільності забудови з навантаженням на довкілля зробили Вільям Ріберг та Матіс Вакернаґель. У своїй концепції екологічного сліду вони показують, що компактне розміщення населення зменшує споживання природних ресурсів завдяки більш ефективному використанню простору та енергії [101].

Також важливим є підхід Рейчел Карсон у книзі "Мовчазна весна" (Silent Spring), де авторка досліджує наслідки урбанізації для екосистем. Хоча вона не фокусується безпосередньо на щільності, її робота розкриває зв’язок між розширенням міського середовища та деградацією природи, що є дотичним до проблеми зростання щільності в містах [102].

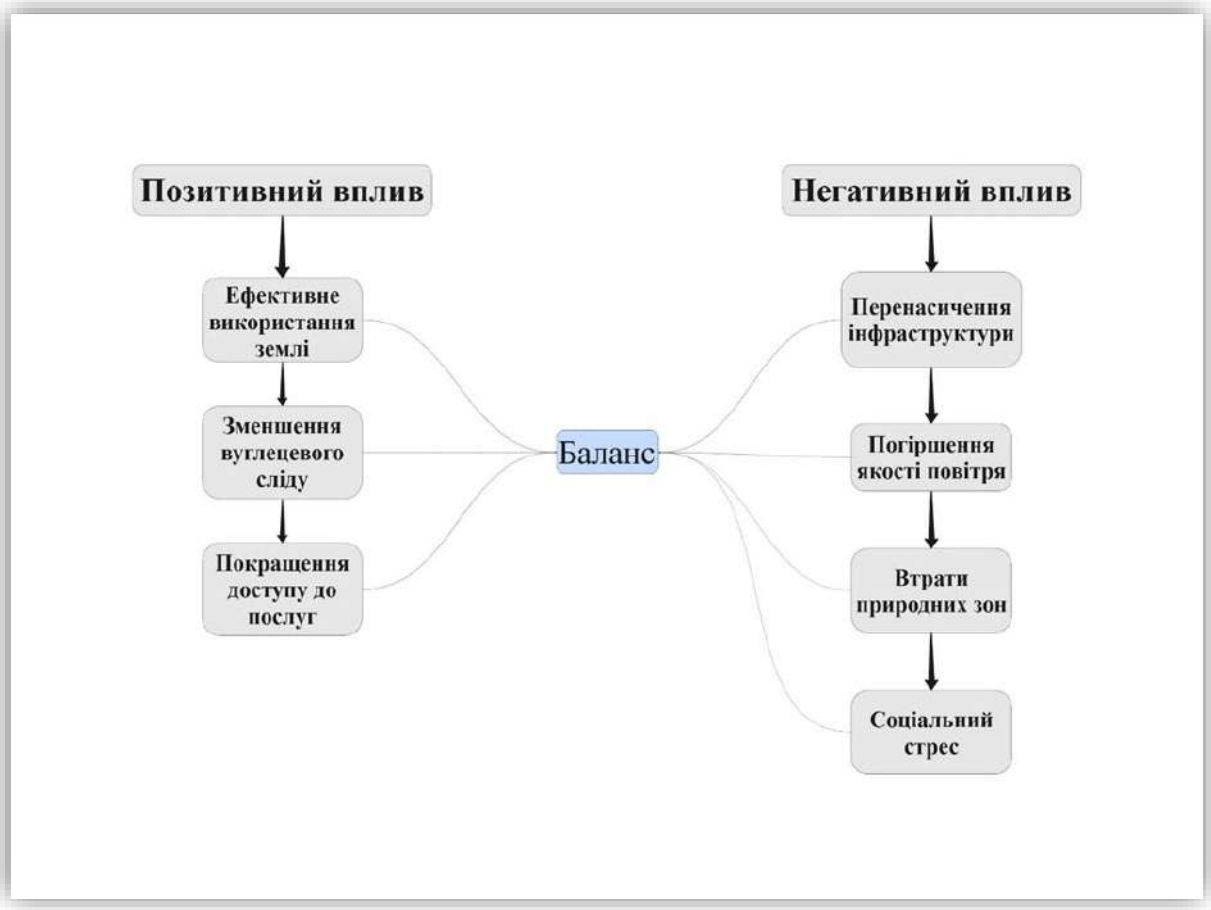


Рисунок 1.34 - Позитивний та негативний вплив збільшення щільності житлової забудови на середовище.

Насправді, зростання щільності житлової забудови може мати як позитивні, так і негативні наслідки для довкілля та якості життя. Основні аспекти цього впливу можна поділити наступним чином (рис. 1.34):

Позитивний вплив:

1. Ефективне використання землі – Підвищення щільності дозволяє уникнути надмірного розширення міських меж на рахунок сільськогосподарських угідь або природоохоронних територій.
2. Зменшення вуглецевого сліду – Компактна забудова сприяє ширшому використанню громадського транспорту, знижує залежність від автомобілів і сприяє економії енергоресурсів.

3. Покращення доступу до послуг – Вища щільність дає змогу ефективніше організовувати систему водопостачання, каналізації, охорони здоров'я, освіти та інших соціальних послуг.

Негативний вплив:

1. Перенасичення інфраструктури – Перенаселення може призвести до перевантаження міських систем, знижуючи якість їх функціонування.
2. Погіршення якості повітря – Щільна забудова обмежує циркуляцію повітря, що сприяє накопиченню шкідливих речовин в атмосфері.
3. Втрати природних зон – У щільно забудованих районах часто не вистачає зелених насаджень, що шкодить екології та загальному добробуту мешканців.
4. Соціальний стрес – Висока густота забудови нерідко призводить до психологічного дискомфорту через брак приватного простору та підвищений рівень шуму.

З огляду на це, важливо дотримуватись балансу середньої щільності: для забезпечення сталого розвитку необхідно знайти рівновагу між щільністю та комфортом, беручи до уваги як потреби людей, так і навколишнього середовища.

Крім того, слід приділяти увагу інтеграції зелених зон – навіть у щільно забудованих кварталах мають бути присутніми парки, сквери та інші природні елементи, які покращують якість життя.

Висновки до першого розділу

- ✓ Більшість дослідників реконструкції житлової багатоквартирної забудови схиляються до думки, що існуюча нормативна база і підходи до процесів реконструкції та будівництва більше сходяться до технічних рекомендацій, і врегулювання правових відносин. Дуже мало уваги приділено саме соціально – економічному чиннику, і як він впливає на процеси реконструкції та будівництва комплексів житлової багатоквартирної забудови.
- ✓ Світові приклади підходів до реконструкції та будівництва просторів і комплексів враховують основні принципи сталого розвитку, враховують екологічні та економічні фактори. В розділі розглянуто приклади підходів до реконструкції в різних країнах. Можна зробити висновок, що соціальний чинник і участь громад у формуванні містобудівної політики доволі суттєва
- ✓ Більшість дослідників мікрорайонної забудови підкреслюють негативні фактори, які обумовлюють цей підхід до містобудівних процесів. Також велика кількість досліджень спрямовано на формування сталих принципів і підходів до якісно нового процесу реконструкції існуючої мікрорайонної забудови
- ✓ В розділі описано і проаналізовано існуючу житлову забудову 70-80х років на прикладі району Оболонь і описано, що сучасне житлове середовище цієї забудови не відповідає функціональним потребам сучасного світу у порівнянні зі закордонними аналогами.
- ✓ Проаналізовано показники щільності житлової багатоквартирної забудови. Підкреслено, що щільність в Україні розраховується за єдиним принципом, який продовжує традицію забудови ще з радянських часів. Це призводить до однакової і низької щільності, що в свою чергу має суттєвий вплив на формування середовища міст.
- ✓ Велика кількість закордонних дослідників питання щільності забудови відзначають важливість ущільнення існуючих міст на противагу їх

розростання. Фактично якість середовища прямо залежить від підходів до ущільнення забудови.

- ✓ Низька існуюча щільність житлової забудови міст призводить до низки негативних чинників, які впливають як і на якість споруд, так і на якість просторів між будівлями. Комфортні і співмасштабні простори, вулиці відіграють дуже важливу роль для формування комфортного життя в містах.



Рисунок 1.35 – Висновки до першого розділу.

РОЗДІЛ 2.
МЕТОДИЧНІ ОСНОВИ ФУНКЦІОНАЛЬНО-ПЛАНУВАЛЬНОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ ЖИТЛОВОЇ БАГАТОКВАРТИРНОЇ ЗАБУДОВИ

В Україні наразі існує єдиний сталий підхід до будівництва і розвитку житлової багатоквартирної забудови і її території. Цей підхід не враховує ті чинники, які зараз потрібні для створення комфортного житлового середовища. Особливо важливо врахувати чинник соціально – економічного впливу на підходи до створення, або реконструкції житлового середовища.

Таким чином, завданням другого розділу є дослідження факторів які наразі впливають на створення житлової багатоквартирної забудови; проаналізувати який наразі вплив соціально – економічного чинника на ці містобудівні процеси в Україні; огляд досліджень і публікацій, щодо основних наявних принципів існуючої житлової багатоквартирної забудови; проаналізувати сучасні приклади інфраструктури житлової багатоквартирної забудови і порівняти її з сучасними українськими прикладами.

Методика дослідження особливостей архітектурно-планувальної організації території житлової багатоквартирної забудови на сучасному етапі розвитку.

Для визначення нових типів житлової багатоквартирної забудови необхідно:

- дослідити основні організаційно планувальні принципи існуючої житлової мікрорайонної забудови;
- порівняти статистичні показники використання інфраструктури житлових комплексів з реальними функціонуючими показниками;
- визначити основні принципи формування планувальної структури існуючих прикладів комплексів житлової багатоквартирної забудови на прикладах існуючих проектів в Україні;

У цьому дослідженні було використано комплекс методів, зокрема

емпіричні, теоретичні та спеціальні.

До емпіричних методів належать:

- спостереження та опис існуючого стану комплексів житлової багатоквартирної забудови;
- аналіз планувальних рішень таких комплексів на різних етапах їх розвитку;
- порівняння особливостей функціонування комплексів житлової багатоквартирної забудови в Україні та відповідних установ за кордоном;
- вимірювання, зокрема обчислення площ територій комплексів житлової багатоквартирної забудови, і її інфраструктури;

До теоретичних методів, застосованих у дослідженні, відносяться: абстрагування, аналіз, синтез та формулювання гіпотез. У межах цього підходу було здійснено аналіз як міжнародного, так і національного досвіду проектування комплексів житлової багатоквартирної забудови, вивчено наукові публікації, опрацьовано статистичну інформацію, сформовано принципи проектування просторів комплексів житлової багатоквартирної забудови. На основі отриманих результатів було запропоновано рекомендації щодо реконструкції та будівництва комплексів житлової багатоквартирної забудови.

Метод наукового моделювання і експериментального архітектурного проектування належать до **спеціальних методів**. З використанням цих методів було розроблено нові типи житлової багатоквартирної забудови а також введено провадження цих принципів при проектуванні нових житлових комплексів в Києві і Львові (рис 2.1).

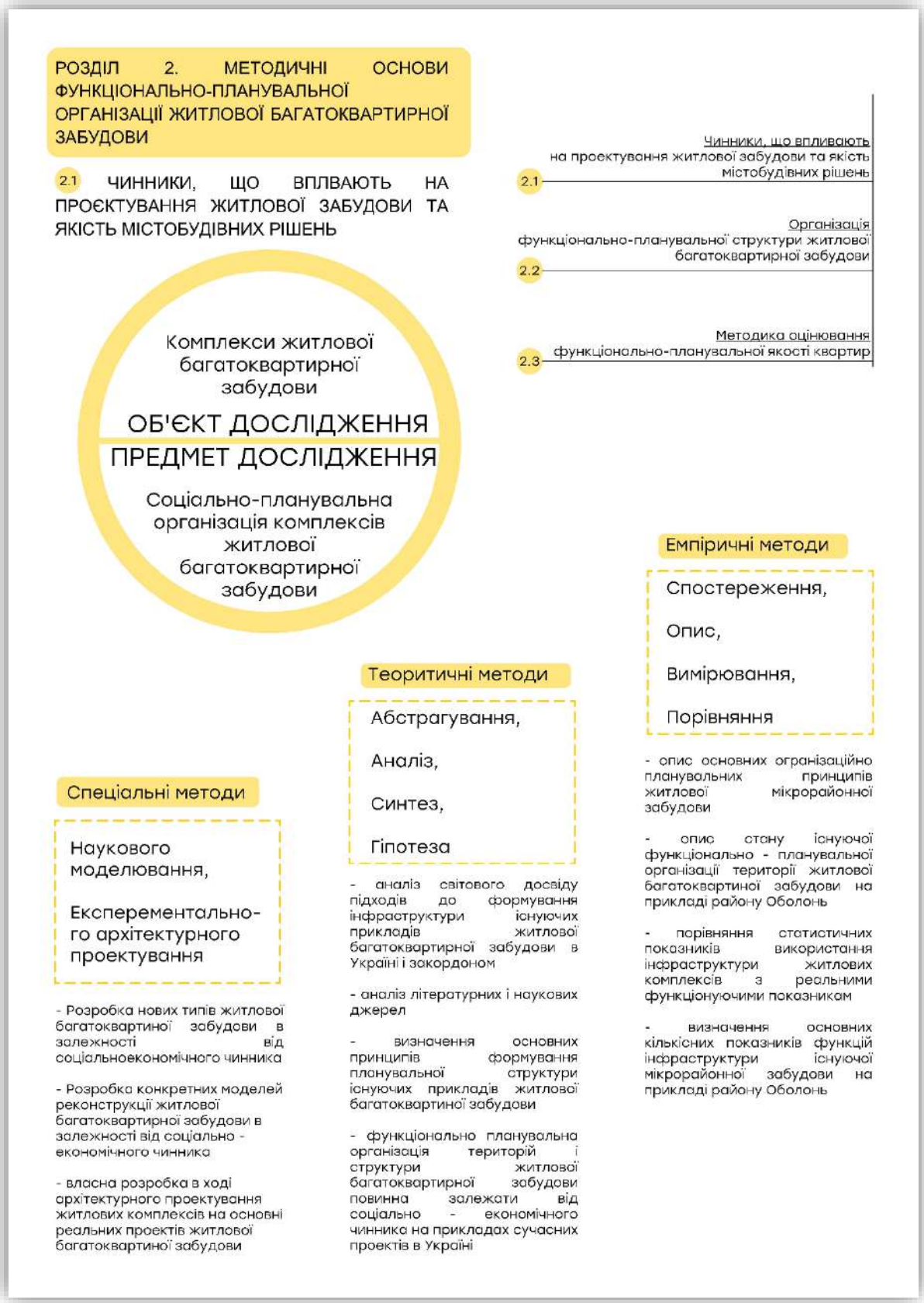


Рисунок 2.1 – Методичні основи функціонально-планувальної організації житлової багатоквартирної забудови.

2.1. Чинники, що впливають на проектування житлової забудови та якість містобудівних рішень

Містобудування та архітектура є важливими сферами, що безпосередньо впливають на якість життя людей, економічний розвиток і соціальну стабільність населення. В умовах швидкої урбанізації, глобалізації та підвищення екологічних проблем, містобудівні проєкти повинні відповідати сучасним вимогам сталого розвитку, забезпечуючи баланс між потребами населення, економічними можливостями та екологічними обмеженнями.

Соціально-економічні чинники відіграють центральну роль у цих процесах, оскільки вони охоплюють широкий спектр умов, що формують сучасні міста. Від демографічних змін і міграційних процесів до рівня економічної активності, доступу до ресурсів та соціальних послуг — ці чинники визначають стратегічні пріоритети містобудівного розвитку.

Важливим є інтегрування соціально-економічних аспектів у проєктування міських просторів та архітектурних об’єктів. Сучасний світ наголошує на тому що міста мають бути інклюзивними, забезпечуючи рівний доступ до житла, освіти, медичних послуг і робочих місць для всіх груп населення. Водночас архітектурні рішення повинні враховувати економічну ефективність, культурну спадщину та екологічну стійкість.

Необхідність комплексного підходу до містобудування, що базується на соціально-економічних засадах підкреслюється сучасними викликами, такими як зростання нерівності, урбанізація в країнах, що розвиваються, та вплив кліматичних змін. Згідно з аналітичними звітами Програми розвитку ООН (UNDP), сьогодні понад 55% населення світу проживає у містах, і ця цифра досягне 68% до 2050 року [103,104].

Метою даного підрозділу є аналіз теоретичного і практичного досвіду реконструкції та будівництва комплексів житлової багатократної забудови, теоретичні аналіз важливості ущільнення і розкриття поняття соціально-

економічних чинників, визначення їх ролі у містобудуванні та архітектурі, а також аналіз впливу на процеси планування, проектування та управління міськими просторами.

Дослідження спирається на аналіз наукових робіт, практичних кейсів та міжнародного досвіду, а також на сучасні методології урбаністичного розвитку.

Таким чином, цей підрозділ спрямований на формування науково обґрунтованої концепції інтеграції соціально-економічних чинників у містобудівні та архітектурні процеси з урахуванням глобальних трендів та локальних особливостей. В контексті впливу на реконструкції території житлової багатоквартирної забудови.

Визначення соціально-економічних чинників

Соціально-економічні чинники - це комплекс характеристик і умов, які визначають потреби суспільства, а також впливають на розвиток і функціонування різних сфер людської життєдіяльності, включаючи містобудування та архітектуру. Ці чинники включають в себе такі аспекти: демографічні, економічні, соціальні, екологічні та культурні, також важливим аспектом є вплив військових дій на території України.

Ці чинники охоплюють широке коло параметрів, які формують життєдіяльність міських територій. Їх можна умовно поділити на декілька основних груп:

1. **Демографічні аспекти**:
    - чисельність і структура населення;
    - рівень урбанізації;
    - міграційні процеси.

Ці показники впливають на потреби в житловій, соціальній та інфраструктурній забудові.

2. **Економічні аспекти**:
    - рівень доходів населення;
    - інвестиційна привабливість території;

- зайнятість і розвиток ринку праці;
- доступність житла та комерційної нерухомості. Економічні аспекти визначають можливості будівництва, експлуатації та реконструкції міської інфраструктури.

3. **Соціальні аспекти**:
   - якість життя населення;
   - доступ до освіти, медицини та культури;
   - соціальна мобільність і рівність.

Соціальні аспекти безпосередньо впливають на рівень комфортності середовища та задоволення потреб громадян.

4. **Екологічні аспекти**:
   - стан довкілля;
   - доступ до природних ресурсів;
   - рівень екологічної свідомості населення.

Ці чинники набувають особливого значення у контексті сталого розвитку та адаптації міст до кліматичних змін.

5. **Культурні аспекти**:
   - збереження історико-культурної спадщини;
   - локальні традиції та ідентичність.

Вони впливають на архітектурну стилістику та характер забудови міських територій.

Значення соціально-економічних чинників у містобудуванні

Соціально-економічні чинники формують основу для прийняття рішень у містобудуванні, оскільки вони відображають реальні потреби населення та ресурси території. Наприклад:

- **Демографічні зміни** визначають попит на житло та інфраструктуру.
- **Економічні можливості** сприяють формуванню інвестиційного клімату.

- **Соціальні пріоритети** задають напрям розвитку громадських просторів.

Науковий підхід до визначення соціально-економічних чинників

Науковці (наприклад, Анрі Лефевр, Роберт Парк, та українські урбаністи О. Новікова, Л. Гриньова) акцентують свою увагу на тому, що соціально-економічні чинники мають бути враховані на всіх етапах проєктування міського середовища. Дослідження ООН наголошують на тому, що ігнорування цих чинників призводить до розбалансування у розвитку міст, зокрема до виникнення проблем соціальної ізоляції та економічної нерівності, тож можна зробити висновок що соціально-економічні чинники впливають на кожен аспект формування сучасних міських просторів [105; 106; 107].

Як відгук на проблеми що здатні поставити сучасні міста на межу виживання в науці створені і розвиваються концептуальні напрями, орієнтовані на підвищення екологічності та ресурсозбереження їх архітектурної складової.

На всі перераховані вище чинники невід'ємний вплив наносять військові дії на території України зі сторони РФ.

Роль у формуванні містобудівних процесів

Соціально-економічні чинники є ключовими вектором формування міських просторів, визначаючи нагальні потреби розвитку територій, моделі їх використання та архітектурно-планувальні рішення. Їхній вплив охоплює як стратегічний рівень — розробку довгострокових програм розвитку, так і тактичний — реалізацію конкретних містобудівних проектів, що відповідають соціальним та економічним потребам населення.

Розберемо які саме соціально-економічні чинники впливають на проектування:

1. **Демографічні показники.** Цей показник є одним з найважливіших у визначенні щільності забудови та розподілі населення. Чисельність населення, міграційні процеси та соціальна структура – визначають необхідність адаптації міської інфраструктури до реальних потреб

населення. Наприклад, зростання населення у мегаполісах вимагає високощільної забудови та розвитку транспортної інфраструктури, в той же час у районах, де населення зменшується – виникає необхідність в оптимізації планування території та реабілітації занедбаних та зруйнованих зон. Військова агресія зі сторони РФ призвела до значної руйнації великої частини міст, що призвело до міграції населення як в межах країни так і закордон. Це в свою чергу змінює щільність населення. У швидкозростаючих містах пріоритетним типом стає багатоповерхова забудова. Зростає розвиток громадського транспорту та велодоріжок.

2. **Економічні аспекти.** Такі фактори, як інвестиційна привабливість територій, зайнятість населення та розвиток підприємства, впливають на планування міських районів, зокрема житлових, промислових та громадських зон.
3. **Соціальні потреби.** Доступ до освіти, охорони здоров’я, громадських просторів та інших послуг та соціальної інфраструктури. Створення багатофункціональних районів та житлових комплексів, де поєднуються житлові, комерційні та соціальні об’єкти, стає сучасною тенденцію у світовому містобудуванні.
4. **Екологічні складові.** Урахування екологічних викликів є важливим при розробці нових міських проєктів має враховувати необхідність адаптації до кліматичних змін, усвідомлення наслідків військової агресії з точки зору екології та мінімізація екологічного сліду. Інтеграція природних зон у міський простір, задля покращення комфортності проживання.

Економічні аспекти соціально-економічних чинників у містобудуванні

Економічні аспекти соціально-економічних чинників є ключовими у формуванні стратегії містобудівного розвитку, оскільки вони визначають доступність ресурсів, інвестиційну привабливість територій, рівень зайнятості та економічну активність населення. Ці чинники взаємопов’язані із соціальними, політичними та екологічними умовами, утворюючи

комплексний вплив на міське середовище.

Рівень економічної активності

Промисловий потенціал та сектор послуг впливає на розташування промислових зон, транспортну інфраструктуру та попит на робочу силу. Наприклад, міста з розвиненою промисловість, такі як Детройт у США або Запоріжжя в Україні, демонструють залежність містобудування від рівня розвитку галузей.

Детройт – як приклад міста з промисловим розвитком. У 1950 році це було місто в якому проживало майже 2 млн населення, місто з широкими бульварами, розкішними готелями та дорогих приватних будинків. Детройт був наповнений життям та розвивався неймовірними кроками. Це був промисловий центр, в який стікалася найбільша індустрія країни. А з нею і інвестиції. Місто почало обростати якісною забудовою (див. рис. 2.2).

ЧИННИКИ, ЩО ВПЛИВАЮТЬ НА ПРОЕКТУВАННЯ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ ТА ЯКІСТЬ МІСТОБУДІВНИХ РІШЕНЬ

Демографічні аспекти
- чисельність і структура населення;
- рівень урбанізації;
- міграційні процеси.

Економічні аспекти
- інвестиційна привабливість території;
- зайнятість і розвиток ринку праці;
- доступність житла та комерційної нерухомості.

Соціальні аспекти
- якість життя населення;
- доступ до освіти, медицини та культури;
- соціальна мобільність і рівність.

Екологічні аспекти
- стан довкілля;
- доступ до природних ресурсів;
- рівень екологічної свідомості населення.

Культурні аспекти
- збереження історико-культурної спадщини;
- локальні традиції та ідентичність.

Демографічні зміни визначають попит на житло та інфраструктуру.

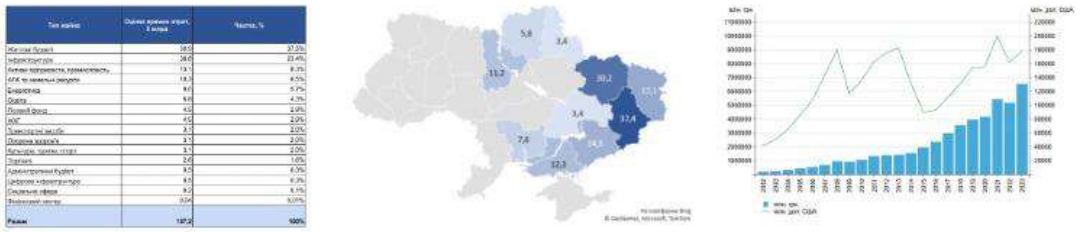
Економічні можливості сприяють формуванню інвестиційного клімату.

Соціальні пріоритети задають напрям розвитку громадських просторів.

Детройт – як приклад міста з промисловим розвитком



Військова агресія як ключовий економічний чинник останніх років.



ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КЛІМАТ В УКРАЇНІ

Якість життя населення **Демографічна структура** **Інклюзивність**

Рисунок 2.2 - Детройт - як приклад міста з промисловим розвитком.

Такі компанії як General Motors, Ford, Chrysler, Chevrolet – мали тут свої заводи та штаб-квартири. На фоні автомобільного буму в країні у 1920х роках компанії-конкуренти змагалися один з одним не тільки у виробництві а і в архітектурі. Наприклад 15 поверховий Cadillac Place, величезний, займающий цілий квартал конторський комплекс, де з 1923 по 2001 рік розміщувалась штаб-квартира компанії General Motors.

Через дорогу брати Фішери, що володіли кузовною компанією Fisher Body, побудували 130 метровий Fisher Building (див. рис. 2.3).



Рисунок 2.3 - Хмарочос Fisher Building у м. Детройт (арх. А. Кан, 1928 р.), історичне зображення середини XX ст.

Приклад Детройта показує як збільшений розвиток економічної активності в регіоні може впливати на розвиток міста. Великі інвестиції викликали будівельний бум, місто змінювалося на очах, приріст населення за 30 років змінився з 285 000 людей до 1,5 мільйонів. Але, розвиток міста був спланований без врахування всіх факторів, що призвело до дуже швидкого занепаду . Великий попит на робітників заводу призвів до великого притоку малодосвідченого та низькокваліфікованого афроамериканського населення з південних штатів, що призвело до міграції «білошкірого населення» з центрам міста в тихі благополучні приміські райони. Автомобільний бум знищував громадський транспорт, що призвело до субурбанізації міста, розвитку приміських районів та приватної забудови, та як наслідок різке зменшення щільності населення в багатоповерховій забудові центра міста (див. рис. 2.4).



Рисунок 2.4 - Характер низькощільної приміської індивідуальної забудови як наслідок процесів субурбанізації (на прикладі міської агломерації Детройта, середина XX ст.)

Детройт став прикладом «втеча білих» де заможній робочий та середній клас переїхав з центра міста, а їх місця зайняли расові меншинства, які стали більшістю центру автомобільної столиці світу. Населення міста у 2010 році впало в 2.5 рази і складало 710 000 людей і місто швидко почало йти до упадку. Разом з населенням, яке поїхало, зменшились податки, а злочинність зростала. Бюджет Motor City престав поповнюватися, були урізані соціальні програми, витрати на інфраструктуру, готелі банкрутіли і ставало все більше зруйнованих закинутих хмарочосів, житлових будинків, шкіл, бібліотек та церков.

Промисловість почала закриватися і десятки тисяч людей залишалися без роботи, тож нова хвиля міграції чекала на місто. Що знов таки свідчить про необхідність врахування всіх соціально-економічних факторів при плануванні і розвитку міста, а не розвивати місто лише в одному направленні. Райони , які мають лише один вектор розвитку можуть швидко прийти до занепаду однієї зі сфер, тож розвиток промислових міст має враховувати багатофункціональність районів, необхідну для її розвитку.

Прямі іноземні інвестиції (ПІІ) - найбільш бажана форма капіталовкладень для економік, що розвиваються, тому що вона дозволяє реалізовувати великі проекти, крім того в країну надходять прямі технології, нові практики корпоративного управління, тощо [108]. Рівень залучення капіталу впливає на якість міської інфраструктури та створення нових робочих місць. Дослідження Світового банку підтверджують, що міста, які активно залучають ПІІ, зокрема у транспортну та енергетичну інфраструктуру, стають більш конкурентоспроможними (див. рис. 2.5) [109].

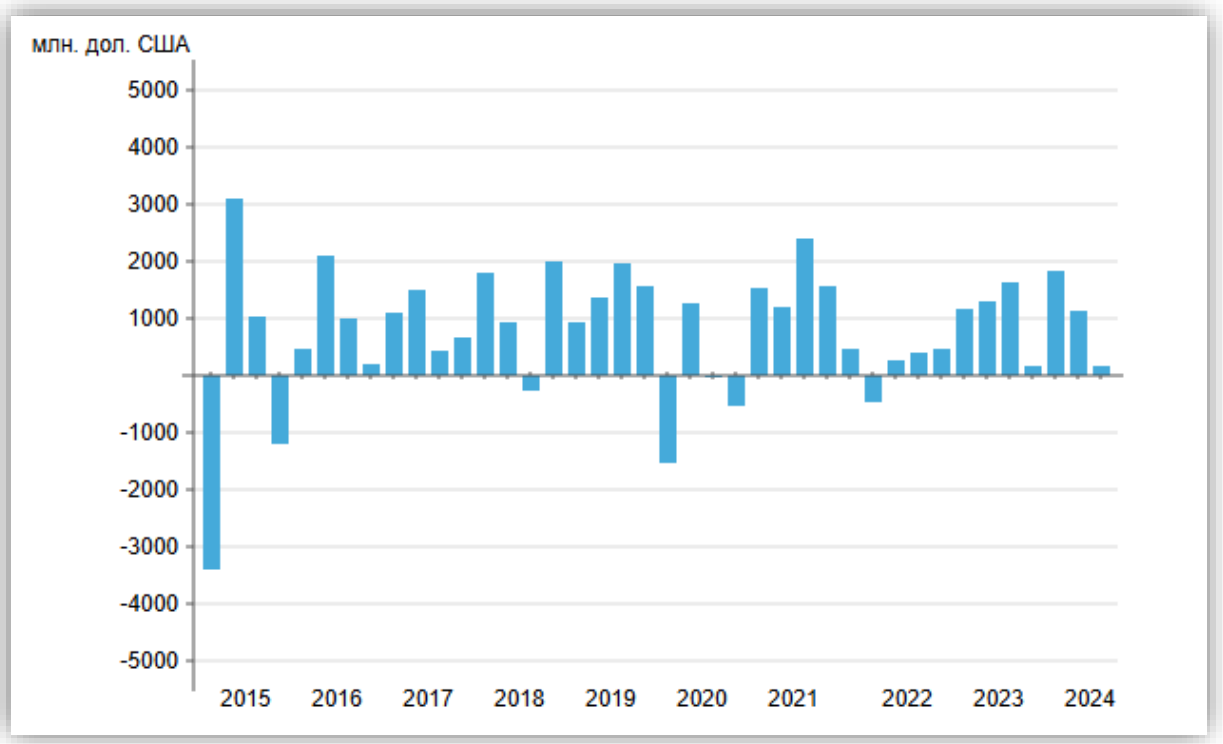


Рисунок 2.5 - Динаміка прямих іноземних інвестицій (ПІІ) в Україну за період 2015–2024 рр., млн дол. США (побудовано автором за даними Міністерства фінансів України)

Залучення приватних інвестицій є одним із пріоритетів України. Прямі іноземні інвестиції можуть поступити уже через кілька місяців після закінчення війни, коли розпочнеться відбудова мостів, електрики та іншої інфраструктури. Хоча є й інші випадки, коли деякі приватні компанії не стали чекати навіть закінчення війни: наприклад, швейцарська компанія з виробництва продуктів харчування «Nestle» ще в грудні 2022 р. оголосила, що інвестує майже 43 мільйони доларів США у нові промислові потужності в Україні [110].

Кожна країна потребує залучення додаткових коштів від іноземних інвесторів з метою розвитку економіки та підвищення добробуту населення. Україна в сучасних умовах переживає значні зміни в економіці, що потребує залучення значних коштів. В умовах дефіциту власних коштів, вітчизняна економіка потребує допомоги з боку іноземних інвесторів, які є єдиним джерелом, з допомогою якого можна досягнути розвитку підприємств, переобладнати та модернізувати виробництво, що стане рушійною силою для

змін в галузях та економіки України в цілому. Проте зазначимо, що для отримання ефективної віддачі від інвестицій необхідно вірно обрати напрями реалізації інвестиційних проектів, до того чітко визначити основні проблеми цього процесу [111].

Вплив іноземних інвестицій на розвитку нашої держави є досить важливим та актуальним в умовах сьогодення.

Інвестиційний клімат в Україні, на даний момент не є сприятливим для іноземних інвесторів. Окрім воєнних дій на території України, існує ще низка невирішених проблем, які перешкоджають залученню коштів. Таким чином, відштовхуючих від зазначених проблем, з якими стикається Україна для ефективного залучення іноземних інвестицій необхідно:

- створити сприятливе середовище для ведення бізнесу;

- зменшити кількість документів та актів, які ускладнюють процес діяльності підприємства та перешкоджають розвитку малого і середнього бізнесу;

- скоротити кількість органів державного контролю, забезпечити надання допомоги від держави для підтримки бізнесу;

- для підтримки іноземних інвесторів та кредиторів потрібно розробити ефективне страхування та забезпечити захист права приватної власності;

- подолати економічну та політичну кризу, значно зменшити випадки хабарництва, розробивши низку законів, які б суворо карали хабарників;

- змінити законодавство у сфері іноземного інвестування, максимально наблизити його до європейського рівня для того, щоб зменшити побоювання іноземних інвесторів та створити для них комфортні умови;

- вирішити конфлікт на Сході країни шляхом встановлення миру.

Рівень зайнятості та ринок праці; купівельна спроможність та соціальна нерівність

Міста з високою зайнятістю в інноваційних галузях мають більший попит на освітні та наукові об'єкти.

Приклад Кремнієва долина (Silicon Valley) орієнтована на

високотехнологічну інфраструктуру. Розвиток регіону почався навколо Стенфордського університету, студенти якого почали започатковувати приватний бізнес. Навколо університету почав розвиватися високотехнологічний бізнес. Під час Другої світової війни та Холодної війни ВМС США уклав контракт зі Стенфордом щодо дослідження в галузі радіолокації, авіації та електроніки. Це і стало першим поштовхом до розвинення регіону навколо науки і бізнесу. Місто почало приваблювати молодих науковців та стартаперів, все більше спеціалістів з'їжджалося в місто що спонукало його до розвитку.

Сегментація ринку праці впливає на попит на житло різного типу — тож Кремнієва долина почала наповнюватися житловою забудовою, від елітних апартаментів до доступних квартир. Щоб залучити до роботи найкращих спеціалістів роботодавці почали розвивати всі сфери необхідні для базового комфорту співробітників. Почали з'являтися медичні заклади, зони відпочинку, офіси з якісними просторами, тощо. Тож розвиток Кремнієвої долини, на відміну від Детройта показав важливість розвитку районів в багатофункціональному напрямку, а не поліфункціонально.

Фінансова стійкість

Відсоткові ставки та доступність іпотечних кредитів впливають на розвиток житлового будівництва. У країнах із вигідними умовами кредитування спостерігається стабільне зростання житлового сектора. Сектор будівництва є рушійного силою зростання економіки. В США сфера складає 4% загального ВВП, в деяких країнах досягає 10-11%. В Україні цей показник, за даними Мінекономіки, знаходиться на рівні 2,3%, що вдвічі менше, ніж у європейських сусідів. Водночас, попри відносно невелику частку на даний момент, цей показник свідчить про високий потенціал сектору, який може стати тим самим рушієм економічного зростання. Активне будівництво нового, затребуваного житла прямо або частково могло б стабілізувати зазначені показники.

Зі збільшенням будівництва падає рівень безробіття, оскільки

залучається велика кількість робочої сили. Це доволі кадроємна сфера: будівельники, проєктанти, інженери, архітектори, менеджери з продажів, маркетологи та багато інших профільних спеціалістів. Наразі в країні гостро стоїть проблема кваліфікованої робочої сили. В Конфедерації роботодавців України повідомляють, що за останні два роки будівельна сфера втратила понад 100 тис. спеціалістів, які перейшли до лав ЗСУ чи у волонтери. Тому зараз спостерігаємо тенденцію до збільшення жінок у штаті, які складають по компанії 70%, до війни було рівно навпаки. Розвиток будівництва підвищує попит на необхідні матеріали, що своєю чергою стимулює їхнє виробництво і знову ж таки прямо впливає на зростання економіки.

Військова агресія як ключовий економічний чинник останніх років.

Війна завдала незнаних до цього часу збитків нашій країні як у матеріальному, так і в соціальному плані. Зниження ВВП України мало місце на 35–40% у 2022 році. На фоні численних занепокоєнь економістів, що така тенденція продовжиться і далі, реальний ВВП у 2023 році порівняно з попереднім роком збільшився на 10,4%. (див. рис. 2.6.)[112]

Тим не менш, нікуди не поділись обумовлені війною значні фінансові збитки для держави та окремо для інфраструктури країни. Близько 30% української інфраструктури, включаючи дороги, мости, аеропорти, промислові підприємства та житлові будинки було пошкоджено або знищено внаслідок війни. [112]

Найбільша частка у загальному обсязі прямих збитків завдана житловим будівлям, а саме 37,5% або $58,9 млрд та інфраструктурі - 23,4% або $36,8 млрд. Втрати активів підприємств та промисловості становлять мінімум $13,1 млрд і продовжують зростати. Ще $10,3 млрд складають прямі втрати аграрного сектору та земельних ресурсів внаслідок війни. В свою чергу, також стрімко зростають втрати енергетичного сектору, які зараз вже становлять $9,0 млрд. Сукупні прямі збитки від руйнувань та пошкоджень об’єктів громадського сектору (соціальні об’єкти та установи, заклади освіти, науки та охорони здоров’я, культурні споруди, спортивні об’єкти, адміністративні

будівлі тощо) складають близько $13,7 млрд [113]

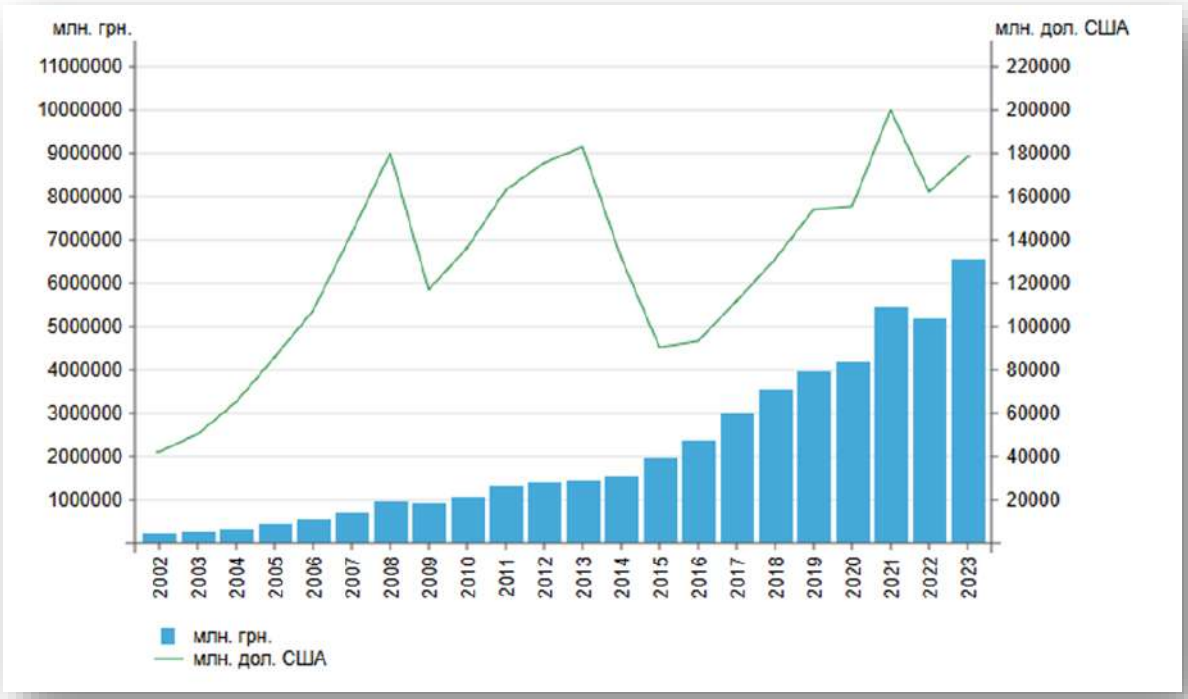


Рисунок 2.6 - Номінальний ВВП України з 2002 по 2023 рр. (за даними Світового банку та МВФ

Підрив Каховської ГЕС у червні 2023 року спричинив щонайменше $2 млрд прямих збитків. Основні сектори, на оцінку прямих збитків по яким вплинув цей теракт: житловий фонд (прямі збитки — $1,03 млрд), енергетика ($586 млн), транспортна інфраструктура ($311 млн), промисловість ($105 млн), сільське господарство ($25 млн). Серед міст, які постраждали під час війни найбільше: Мар'їнка, Маріуполь, Ірпінь, Харків, Чернігів, Сєвєродонецьк, Лисичанськ, Вугледар, Суми, Рубіжне, Ізюм, Миколаїв, Бахмут, Волноваха. Фінальна оцінка обсягу пошкоджень та руйнувань можлива лише після завершення бойових дій на території України [114].

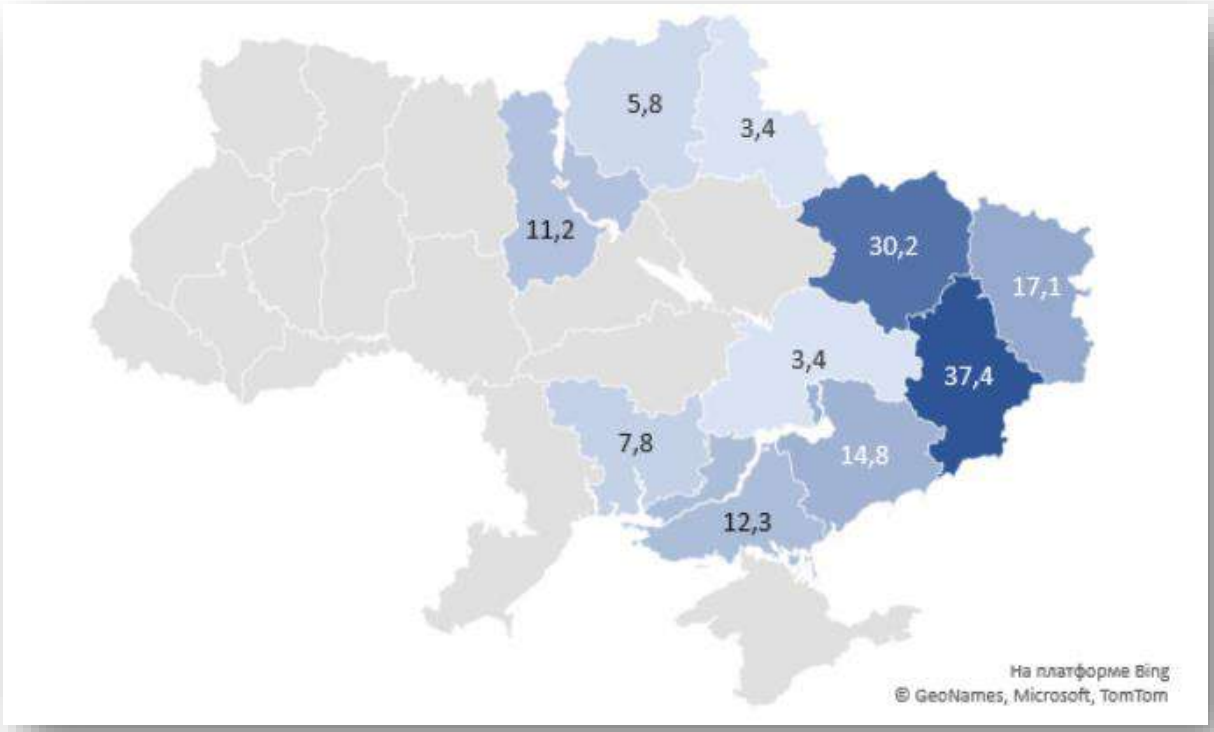


Рисунок 2.7 - Картосхема просторового розподілу прямих збитків інфраструктури за регіонами України, що постраждали найбільше (станом на початок 2024 р., $ млрд; сформовано автором за даними)

Гуманітарна криза, яка призвела до зростання бідності та безробіття, змусила близько 8 млн. наших громадян покинути свої домівки. У 2023 році також продовжилась тенденція відтоку молоді на навчання до зарубіжних закладів світи. Можна сміливо припустити (особливо з урахуванням так званих «реформ» Міністерства освіти і науки України), що така тенденція продовжиться і в наступні роки [115].

Економічні аспекти соціально-економічних чинників є фундаментом для прийняття рішень у сфері містобудування. Їхнє врахування дозволяє забезпечити економічну стійкість міських територій, створити робочі місця, розвивати соціальну інфраструктуру та формувати привабливе середовище для життя. Важливість врахування всіх економічних аспектів є одним з ключових факторів що впливають на актуальність та успішність проекту і його реалізації.

Соціальні аспекти соціально-економічних чинників у містобудуванні

Соціальні аспекти є ключовою складовою соціально-економічних чинників, які впливають на міське середовище, його планування та розвиток. Вони визначають рівень соціальної взаємодії, доступ до базових послуг, комфортність життя та соціальну справедливість у містах. У сучасних умовах урбанізації соціальні аспекти стають визначальними для побудови інклюзивного, гармонійного та сталого міського середовища.

Соціальні аспекти можна класифікувати за кількома ключовими категоріями:

1. **Якість життя населення**

Якість життя населення один з найвпливовіших факторів, що впливають на планувальну та містобудівну структуру розвитку кварталів, районів та міст. Наявність якісної освіти, охорони здоров’я, водопостачання, електроенергії та громадського транспорту є важливими показниками соціального розвитку.

Зростання попиту на якісне житло та середовище стимулює розробку сучасних житлових комплексів із зручними плануваннями, якісним благоустроєм, дитячими майданчиками, енергоефективними технологіями, безбар’єрним середовищем та доступною інфраструктурою. Вибір новобудови оцінюється за показниками безпеки, доступності зелених зон, чистоти району та якості житлового фонду.



Рисунок 2.8 - Житловий комплекс «Файна Таун» (Київ, Україна)

Перш за все, міське середовище має забезпечувати якісні умови проживання, включаючи доступ до комфортного житла, чистої води, якісного повітря та зелених зон. Люди прагнуть жити в районах, де поряд є школи, лікарні, магазини, громадські простори та інша необхідна інфраструктура. Якщо ці умови не дотримуються, виникає соціальна напруженість і погіршується загальний рівень життя.

Транспорт також відіграє важливу роль. Ефективна система громадського транспорту, зручні пішохідні маршрути та велосипедні доріжки зменшують затори, забруднення та стрес від пересування. Міста, які орієнтовані на людей, знижують залежність від автомобілів і сприяють більш екологічному способу життя.

Екологія безпосередньо впливає на якість життя, а тому міське планування має враховувати збереження природи. Забудова територій повинна супроводжуватися створенням парків, озелененням, збереженням водойм і контролем за рівнем забруднення. Ці заходи не лише покращують умови життя, а й формують привабливе середовище для мешканців.



Рисунок 2.9 - Житловий комплекс «Республіка» (Київ, Україна)

Безпека також є критично важливою. Добре освітлені вулиці, продумані громадські простори, системи попередження та реагування на надзвичайні ситуації створюють відчуття захищеності. Люди охоче обирають для проживання місця, де вони та їхні сім'ї почуваються спокійно.

Міста мають бути інклюзивними, забезпечувати доступність для всіх груп населення, включаючи людей з інвалідністю, літніх осіб і дітей. Важливо створювати безбар’єрне середовище, щоб усі мешканці могли повноцінно брати участь у житті міста.

Отже, якість життя визначає напрямки міського планування. Розвиток міст має бути орієнтований на задоволення потреб людей, адже саме від цього залежить їх добробут і соціальна стабільність, а також стійкість самого міського середовища.

Наприклад, дослідження ООН вказують, що міста з розвиненою

соціальною інфраструктурою, як-от Стокгольм чи Відень, демонструють вищий рівень задоволеності населення життям [116; 117]. Стокгольм, наприклад, було першим містом Європи, яке отримало звання «Зелена столиця Європи» у 2010 році. Стокгольм розвивається як компактне місто з високою щільністю забудови, що забезпечує ефективне використання простору. Забудова передбачає збереження природи, зокрема зелених зон, які становлять понад 30% міської території (див. рис. 2.10).



Рисунок 2.10 - Приклад реалізації концепції компактного міста з високою щільністю забудови та збереженням ландшафту (еко-район Hammarby Sjöstad, м. Стокгольм, Швеція)

Район Хаммарбю Шестад (Hammarby Sjöstad) є прикладом сталого розвитку міста. Інноваційний екологічний район, що став зразковим, він включає в себе систему утилізації відходів, очищення води, енергоефективне житло та розвинену інфраструктуру для пішоходів і велосипедистів.

У Стокгольмі активно впроваджуються принципи змішаного зонування:

житлові, комерційні та рекреаційні зони об'єднані для зручності мешканців. Принципи змішаного зонування в Стокгольмі спрямовані на створення компактного міського середовища, де житло, робота, відпочинок і послуги інтегровані в межах одного району. Це дозволяє мешканцям витрачати менше часу на пересування та сприяє розвитку соціально активних, екологічно сталих і зручних міських просторів.

Запозичення принципу змішаного зонування, який успішно застосовується в Стокгольмі, для українських міст є перспективним і реалістичним кроком у напрямку створення сучасного, комфортного та сталого міського середовища (див. рис. 2.11).



Рисунок 2.11 - Формування прибережного рекреаційно-житлового простору середньоповерхової забудови в еко-районі Хаммарбю Шестад (Hammarby Sjöstad, м. Стокгольм, Швеція)

2. Демографічна структура

Співвідношення молодого, працездатного та літнього населення безпосередньо впливає на характер міської забудови та розвиток

інфраструктури. У містах, де переважає молодь, основну увагу приділяють створенню освітніх, культурних і спортивних об’єктів. Наприклад, зростаючий попит на школи, дитячі садки, університети та навчальні центри стимулює будівництво нових закладів освіти. Водночас такі міста потребують просторів для активного дозвілля молоді, як-от парків, спортивних арен, кінотеатрів і молодіжних центрів.

Окрім цього, важливим стає забезпечення житлових районів, які враховують специфіку життя молодих сімей із дітьми. Це включає будівництво багатоквартирних будинків із дитячими майданчиками, доступом до зон відпочинку та розвиненою транспортною інфраструктурою, щоб молодь могла легко дістатися роботи чи навчання.

Університетські міста потребують особливої уваги до розвитку студентських гуртожитків, бібліотек, коворкінгів та громадських просторів, які сприяють навчальній і творчій діяльності. Водночас важливо створювати нічні клуби, кафе, театри й арт-простори, які підтримують культурний і соціальний розвиток молоді.

З іншого боку, коли кількість молоді в місті починає знижуватися, а населення старішає, фокус планування зміщується на інші аспекти, як-от забезпечення зручності для літніх людей чи працездатного населення. Це підкреслює важливість врахування демографічних змін у довгостроковому плануванні міст.

3. Інклюзивність

Соціальний аспект планування житлової забудови міста з урахуванням інклюзивних груп населення є ключовим елементом сучасного містобудування. Він спрямований на створення середовища, яке враховує потреби всіх категорій населення, включаючи людей з інвалідністю, літніх осіб, дітей, малозабезпечених, мігрантів та інших соціально вразливих груп.

Таке планування не тільки забезпечує комфортне життя для всіх мешканців, але й сприяє соціальній згуртованості, рівності можливостей та сталому розвитку міського середовища.

Перш за все, важливо створювати житлові комплекси, які відповідають принципам доступності. Це означає, що всі елементи забудови – від входів до будівель і громадських просторів до тротуарів і ліфтів – мають бути пристосованими для людей з обмеженими можливостями. Наприклад, передбачення пандусів, ліфтів із низькими панелями управління, широких дверних прорізів і безбар'єрного доступу до громадських просторів є обов'язковими елементами сучасної забудови.

Особливу увагу слід приділяти створенню житлових зон, які сприяють соціальній інтеграції. Для цього важливо розвивати змішану забудову, де житло різних категорій – приватне, орендне, соціальне – розташоване в межах одного району. Такий підхід запобігає утворенню соціальної сегрегації та стимулює взаємодію між різними групами населення.

Окрім житлових приміщень, необхідно забезпечити доступ до громадських просторів, де мешканці можуть спілкуватися, проводити дозвілля та брати участь у соціальному житті. Це можуть бути парки, дитячі майданчики, спортивні комплекси, громадські центри або місця для організації культурних заходів. Такі простори повинні враховувати інтереси всіх груп населення: від зон для дитячих ігор до місць для відпочинку літніх людей.

Інфраструктура також відіграє важливу роль у соціальному плануванні житлової забудови. Поруч із житловими районами мають бути розташовані школи, дитячі садки, лікарні, магазини та громадський транспорт. При цьому маршрути транспорту мають бути продуманими таким чином, щоб забезпечити зручний доступ до ключових об'єктів, зокрема для людей з обмеженими можливостями та літніх осіб.

Важливим аспектом є врахування потреб сімей із дітьми. Планування житлових кварталів має передбачати безпечні ігрові зони, школи та освітні центри, доступні дитячі садки. Це дозволяє батькам поєднувати роботу та сімейні обов'язки, а дітям – розвиватися в сприятливих умовах.

Не менш важливим є створення житлових рішень для літніх людей. Такі об’єкти повинні мати зручний доступ до медичних послуг, аптек, соціальних центрів і зон відпочинку. Наприклад, будинки з опцією супроводжуючих послуг (assisted living) можуть значно підвищити якість життя цієї категорії населення.

Усі ці заходи спрямовані на те, щоб зробити місто зручним і дружнім для всіх його мешканців, незалежно від їхніх фізичних можливостей, віку чи соціального статусу. Інклюзивний підхід до житлової забудови формує міське середовище, яке сприяє добробуту та рівноправному доступу до можливостей для всіх.

Роль соціальних аспектів у містобудівних процесах

- ✓ **Проектування соціальної інфраструктури**

Соціальні аспекти визначають розташування об’єктів освіти, охорони здоров’я, громадських просторів та соціальних центрів. Наприклад, у країнах Північної Європи громадські простори проектуються з урахуванням потреб різних вікових груп.

- ✓ **Створення доступного житла**

У відповідь на виклики соціальної нерівності плануються доступні житлові комплекси, які інтегрують соціально вразливі верстви населення. Наприклад, програми доступного житла у Барселоні спрямовані на скорочення соціальної сегрегації [118].

- ✓ **Формування громадських просторів**

Соціально інтегровані міста створюють багатофункціональні простори, що сприяють культурній активності, соціальній згуртованості та покращенню якості життя.

Соціальні аспекти є ключовими в містобудівних процесах, оскільки вони визначають пріоритети розвитку інфраструктури, житлових і громадських просторів. Врахування цих чинників забезпечує створення інклюзивного, безпечного та гармонійного середовища для всіх груп населення.

2.2. Організація функціонально-планувальної структури житлової багатоквартирної забудови

Основні соціально-економічні риси житлового комплексу «Файна-таун»

Житловий комплекс «Файна Таун» — це сучасний масштабний проєкт у Києві, що реалізується компанією KAN Development [119] Розташований у Шевченківському районі, за адресою вул. Салютна, 2В.

Проєкт та забудова:

- Загальна площа комплексу – близько 40 га.
- Складається з 91 будинку, висотою від 2 до 16 поверхів.
- Концепція «місто в місті» – самодостатня інфраструктура.

Інфраструктура ЖК:

1. Освітні заклади: дві дошкільні установи, загальноосвітня та музична школа.
2. Медичні заклади: сучасна клініка, стоматологія та ветеринарна клініка.
3. Спортивні зони: фітнес-клуб із басейном, дитячі та спортивні майданчики, велосипедна доріжка 3,5 км. Комерційна інфраструктура: торговий центр, супермаркет, кафе, магазини, сервісні заклади. Будівництво розпочалося у 2019 році, завершення планується у 2024 році. Частина будинків уже здана в експлуатацію, продаж квартир триває.

ЖК «Файна Таун» – це комфортне, сучасне житло з розвиненою інфраструктурою для тих, хто цінує якісне міське життя (див. рис. 2.12).

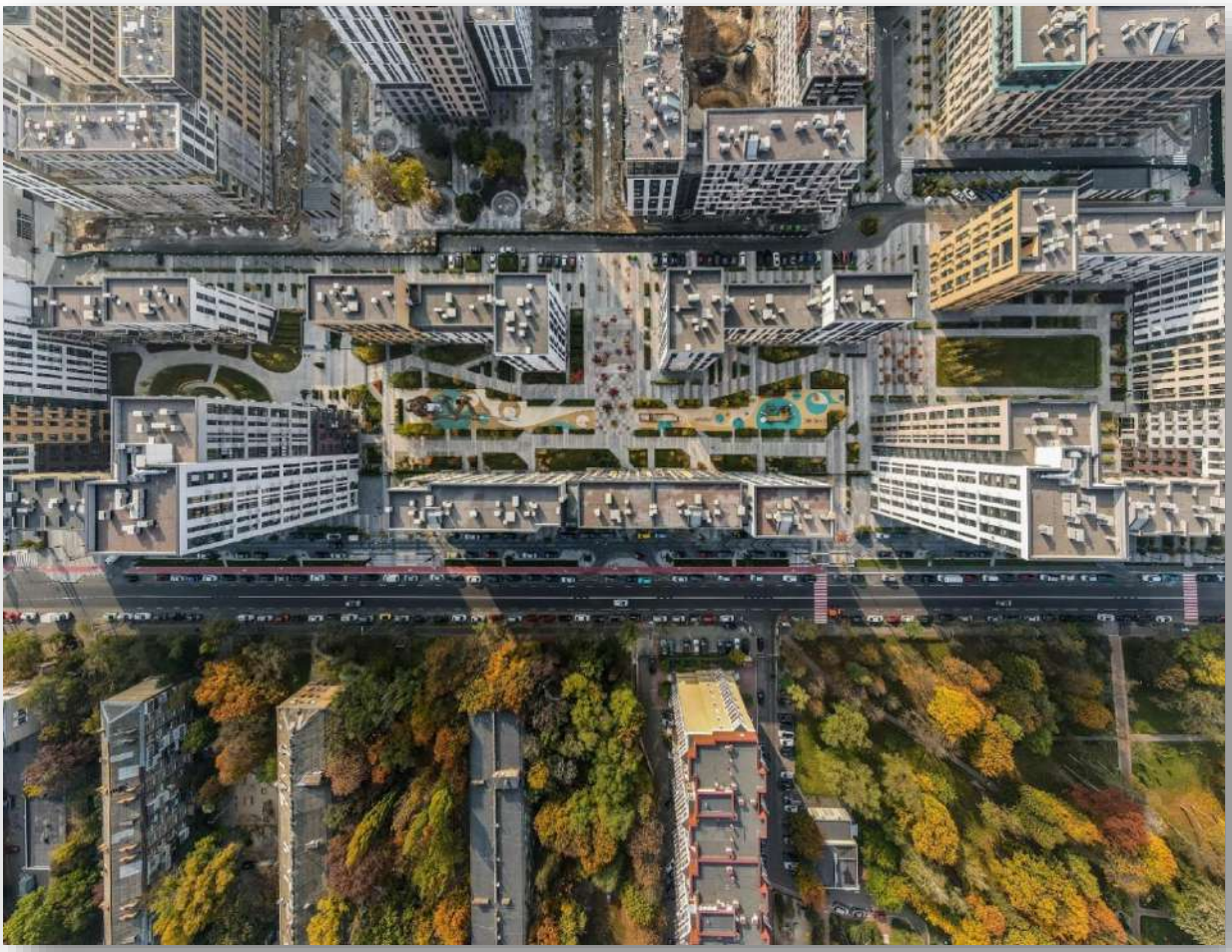
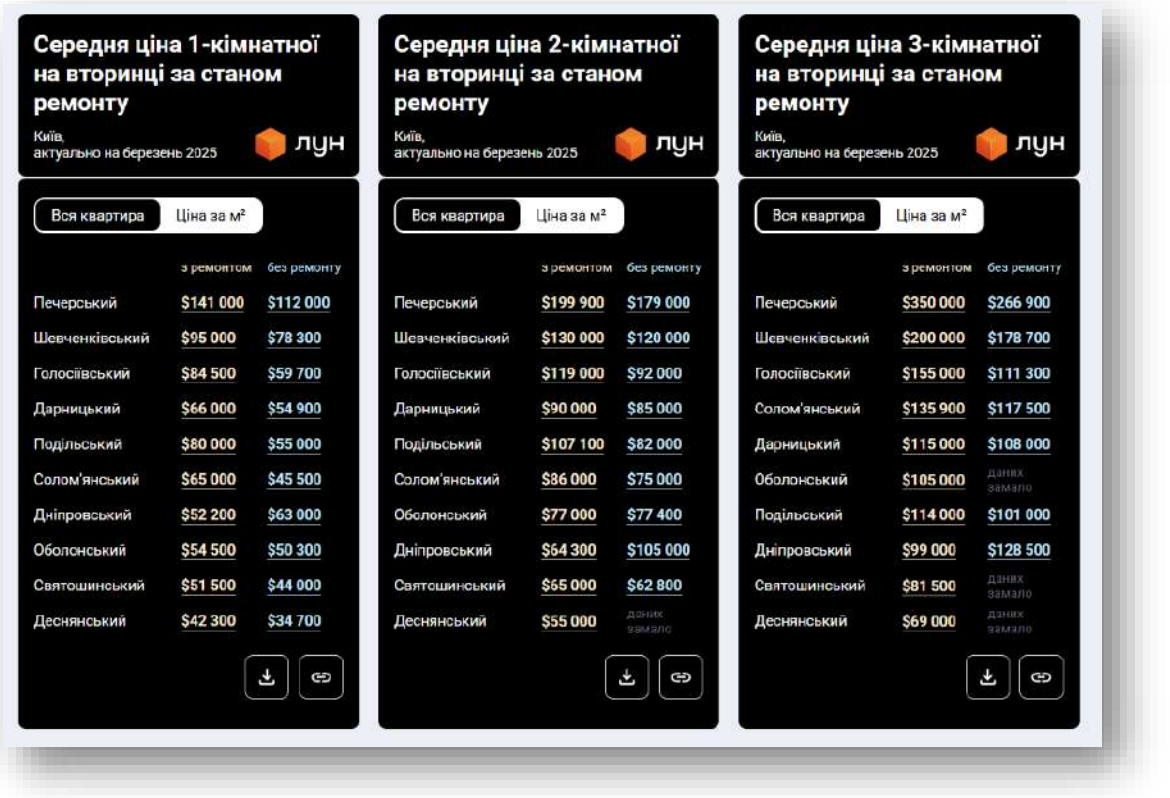


Рисунок 2.12 - Просторова організація пішохідної інфраструктури та внутрішньоквартальних просторів ЖК «Файна Таун» (м. Київ)

Більшість тих, хто купує квартири в жк «Файна таун»- це молоді сім'ї, тож переважно інвесторами цього житлового комплексу стають люди з дітьми. Це створює попит на інфраструктуру відповідну до потреб дітей. Квартири в цьому комплексі мають тенденцію до ціни, яка зростає, також згідно статистики з сайту Лун, Шевченківський район столиці є одним з найдорожчих [120] (див. рис. 2.13)



Середня ціна 1-кімнатної на вторинці за станом ремонту

Київ, актуально на березень 2025

ЛУН

Вся квартира | Ціна за м²

	з ремонтом	без ремонту
Печерський	$141 000	$112 000
Шевченківський	$95 000	$78 300
Голосіївський	$84 500	$59 700
Дарницький	$66 000	$54 900
Подільський	$80 000	$55 000
Солом'янський	$65 000	$45 500
Дніпровський	$52 200	$63 000
Оболонський	$54 500	$50 300
Святошинський	$51 500	$44 000
Деснянський	$42 300	$34 700

Середня ціна 2-кімнатної на вторинці за станом ремонту

Київ, актуально на березень 2025

ЛУН

Вся квартира | Ціна за м²

	з ремонтом	без ремонту
Печерський	$199 900	$179 000
Шевченківський	$130 000	$120 000
Голосіївський	$119 000	$92 000
Дарницький	$90 000	$85 000
Подільський	$107 100	$82 000
Солом'янський	$86 000	$75 000
Оболонський	$77 000	$77 400
Дніпровський	$64 300	$105 000
Святошинський	$65 000	$62 800
Деснянський	$55 000	даних замало

Середня ціна 3-кімнатної на вторинці за станом ремонту

Київ, актуально на березень 2025

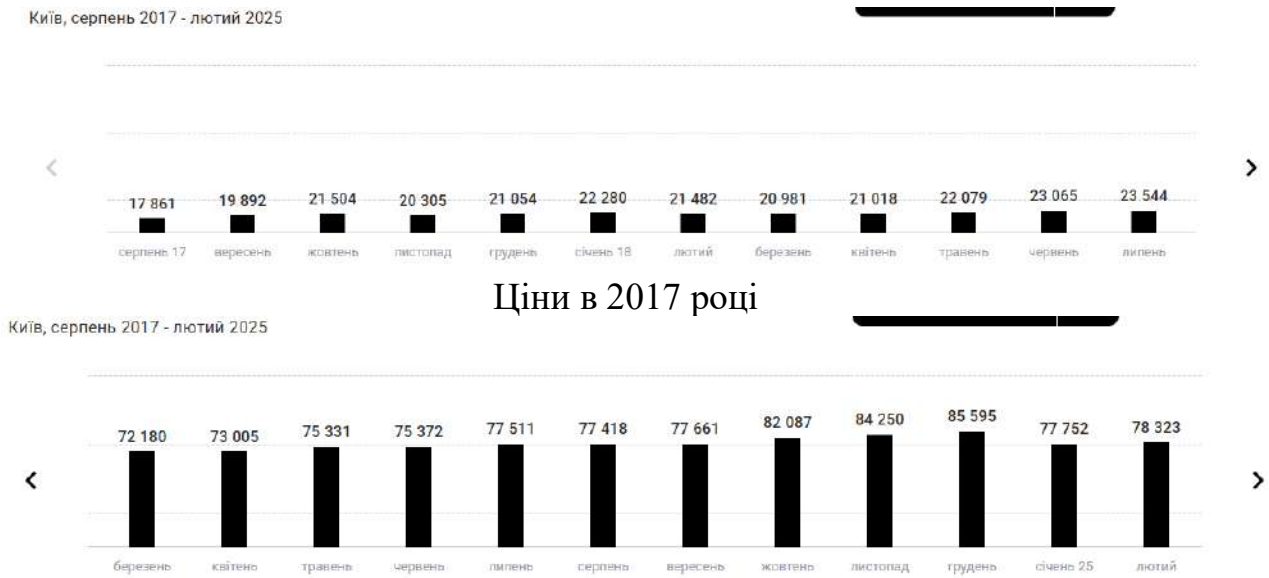
ЛУН

Вся квартира | Ціна за м²

	з ремонтом	без ремонту
Печерський	$350 000	$266 900
Шевченківський	$200 000	$178 700
Голосіївський	$155 000	$111 300
Солом'янський	$135 900	$117 500
Дарницький	$115 000	$108 000
Оболонський	$105 000	даних замало
Подільський	$114 000	$101 000
Дніпровський	$99 000	$128 500
Святошинський	$81 500	даних замало
Деснянський	$69 000	даних замало

Рисунок 2.13 - Порівняльний аналіз цін на житлову нерухомість за районами м. Києва (березень 2025 р.)

Також потрібно відмітити, що тенденція до збільшення ціни між стартом продажів в серпні 2017 і в лютому і 2025 є доволі нетиповою для подібних жк (див. рис. 2.14).



Ціни в 2017 році

Ціни в 2025 році

Рисунок 2.14 - Зміна цінових показників житла в ЖК «Файна Таун» за період 2017–2025

рр. (за даними аналітики ЛУН)

Тобто купівельна спроможність, тих, хто купує квартири в жк «Файна таун» зростає, таким чином і зростає попит на відповідну інфрастуктуру.

Якщо ми говоримо про основний принцип побудови планувальної структури житлової багатоквартирної забудови, то вона побудована за принципом відкритих кварталів (див. рис. 2.15). Що в свою чергу забезпечую всі потрібні простори до відповідної соціальної групи. [121].



Рисунок 2.15 - Порівняльна схема просторової організації «закритих» та «відкритих» кварталів у багатоквартирній житловій забудові (на прикладі концепції ЖК «Файна Таун»)

Квартири, які пропонує Файна зазвичай кутові, що в свою чергу є дуже популярним для сімей [121], таке рішення стало можливим завдяки рішенню генерального плану шляхом влаштування так званих «розірваних кварталів» (див. рис. 2.16, 2.17).

"Файна Таун" активно підтримує ідею розвитку спільноти мешканців. Регулярно проводяться різноманітні заходи, фестивалі, майстер-класи для дітей та дорослих, що створює унікальну атмосферу дружби і підтримки серед

сусідів. На території "Файна Таун" передбачені різні сервіси для зручності мешканців: клінінгові служби, ремонтні послуги, зоосалони для домашніх тварин, доставка їжі та інші послуги на замовлення. Це створює додатковий комфорт і дозволяє мешканцям економити час. Планувальні особливості такі, що квартири є оптимізованими для здобуття максимально функціональних площ, тобто щоб кожен метр був потрібним (див. рис. 2.18).

Основні принципи архітектурного формування і планувальної організації подібного типу забудови є:

- *Квартальність. квартальний тип забудови*
- *Співмасштабність. середньоповерхова забудова*
- *Живий фасад. активний фронт першого поверху*
- *Перемінна висотність. силуетна забудова*
- *Щільна забудова, з можливістю розширення в місцях рекреацій*
- *Гулябельність. наявність пішохідних просторів*
- *Урбан дизайн. Різноманітність природного ландшафту*

Основні принципи соціальної організації подібного типу забудови є:

- *Сімейність. Велика кількість сімей, переважно з дітьми різних вікових груп Громадність. Тісне ком'юніті мешканців. яке формує різноманітні соціальні зв'язки*
- *Освітність. Потреба у великий кількості освітніх закладів*
- *Сценарність. Потреба в сценарії життя*
- *Капіталоощадність. Потрібна структура не повинна з часом втрачати у вартості*
- *Сервісність. Потреба у функціонуючому сервісному забезпеченні життєдіяльності мешканців*

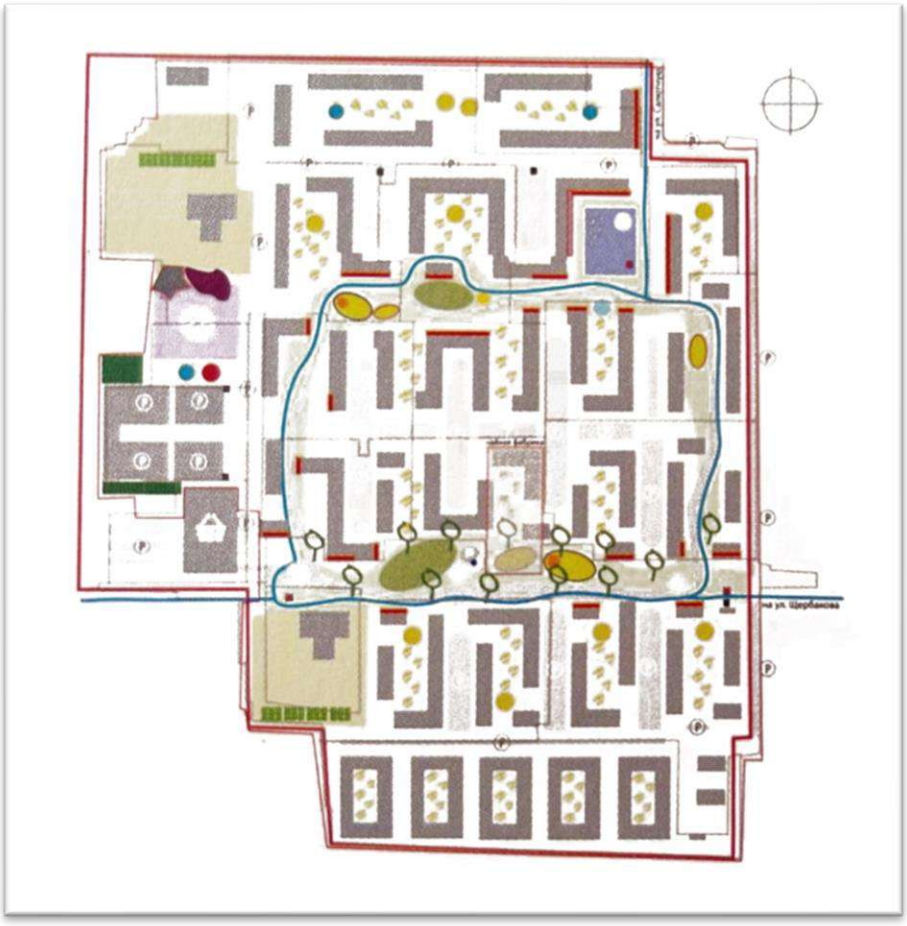


Рисунок 2.16 - Схема генерального плану ЖК «Файна Таун» з елементами функціонального зонування та пішохідного каркаса (м. Київ)

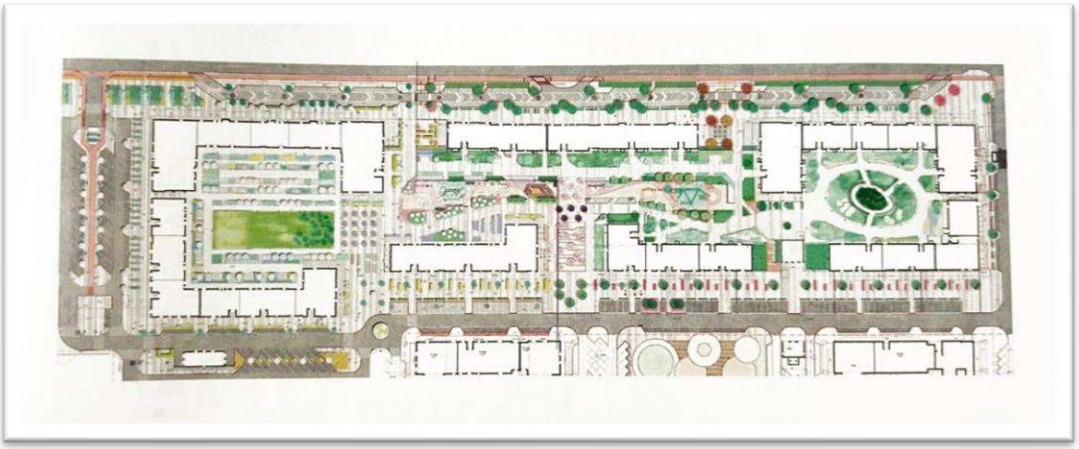


Рисунок 2.17 - Деталізована схема генплану житлового кварталу ЖК «Файна Таун» з організацією внутрішньоквартальних пішохідних связей та благоустрою.

Основні соціально економічні риси житлового комплексу «Юніт Хоум»

UNIT.City — це перший в Україні інноваційний парк, розташований у Києві, що слугує центром для розвитку технологій, бізнесу та освіти. Його головна мета — підтримка української технологічної індустрії та інтеграція до глобальної економіки. Парк орієнтований на стартапи, IT-компанії та інноваційні проєкти, створюючи для них сприятливе середовище.

Ключові особливості UNIT.City:

- *Ідея інноваційного простору*. Це багатофункціональний майданчик, який об'єднує офісні приміщення, коворкінги, навчальні заклади, наукові лабораторії та соціальну інфраструктуру. Тут розробляються нові технології, народжуються стартапи й активно розвивається IT-сфера.
- *Технологічний центр*. Парк об'єднує багато технологічних компаній та інноваційних проєктів, які працюють у сферах IT, штучного інтелекту, робототехніки, IoT тощо. Крім того, тут діють акселератори й венчурні фонди, які сприяють залученню інвестицій та масштабуванню стартапів.
- *Освітні ініціативи*. UNIT.City активно взаємодіє з навчальними закладами та пропонує широкий вибір освітніх програм. Одним із провідних партнерів є UNIT Factory — школа програмування, що працює за методологією французької школи "42", де навчання проходить без викладачів і лекцій. Також у парку регулярно проводяться конференції, тренінги, воркшопи та професійні курси.
- *Розвинена інфраструктура.* На території парку створені всі умови для комфортної роботи та життя. Тут розташовані сучасні офіси, простори для коворкінгу, лабораторії, а також кафе, ресторани, фітнес-зали й житлові комплекси для мешканців і працівників.
- *Екологічність і зелені зони*. Важливе місце в концепції парку займає турбота про довкілля. Територія включає численні зони відпочинку з

зеленими насадженнями, а сама інфраструктура розроблена з урахуванням принципів енергоефективності та сталого розвитку, зокрема із застосуванням відновлюваних джерел енергії.

- *Події та можливості для нетворкінгу*. UNIT.City регулярно приймає технологічні конференції, стартап-заходи, хакатони та бізнес-зустрічі, створюючи сприятливе середовище для обміну ідеями, пошуку партнерів та налагодження професійних контактів.
- *Підтримка стартапів та інвестиції*. Парк надає стартапам підтримку через акселераційні програми, доступ до менторів, інвесторів та інших ресурсів. Регулярно організовуються стартап-конкурси, де можна презентувати свої ідеї та отримати фінансування.
- *Фокус на сталий розвиток*. Проєкт спрямований на довготривале зростання та розширення. Постійно зводяться нові офісні будівлі, лабораторії та житлові простори. UNIT.City підтримується міжнародними інвесторами та має амбітну ціль стати провідним технологічним хабом у Східній Європі.

Не дивлячись на те що акцент зроблено саме на інноваційності парку, житло відіграє в цій системі велику роль, тобто комфорт перебування в офісно-освітній частині неможливий без досяжності житла [122]. Наявна потреба в інфраструктурі, але переважно комерційного характеру, в подібному житлі немає такого навантаження на дитячі майданчики, як наприклад в сімейному житлі. Але на планувальну структуру квартири це має менший вплив ніж в наступних типах, тобто всі основні риси в плануванні квартири зберігаються з сімейного типу. Спальні, кухні вітальні тощо (див. рис. 2.18, 2.19).



Рисунок 2.18 - Схема генерального плану UNIT.City.

Не дивлячись на те, що житлова частина подібного проекту займає велику територію, але не меншу частину займає саме офісна забудова. Саме таку структуру закладали автори проекту. Головне ідея в тому що місце прикладання праці знаходиться саме поряд з місцем проживання. І не тільки, важливою складовою соціального життя проекту складає в тому числі і атмосфера, яку створює така кількість офісної забудови поряд. Офісне середовище є надважливим для комфортного проживання людини, бо велику кількість часу люди проводять саме за роботою, і якісне середовище потрібно їм для комфортного дня.

Саме тому, якщо розглянуто *житлову забудову бізнес типу* , то наявність поряд великого кластеру офісної забудови є обов'язковим для правильного функціонування цієї забудови. Окрім того дуже важливо мати поряд велику кількість публічних пішохідних просторів. Це дуже важливий аспект сінтезу комфортного життя під час відпочинку і під час робочого процесу. *Публічні простори, площі, курдонери* потрібні в цьому типі забудови

для проведення різних загальнопублічних івентів, концертів, майстер-класів, тощо. В проекті Юніт Хоум і Юніт сіті таких площ в інфрастуктурі території закладено дуже багато [123].

Основні соціально економічні риси житлового комплексу «Ескейп сіті»

Escape City — це масштабний проєкт у серці Буковелю, що охоплює територію майже 8 гектарів. Він складається з восьми елітних готельних комплексів, кожен із яких має власну преміальну рекреаційну інфраструктуру. Проєкт створює унікальний простір гірського міста майбутнього з футуристичним дизайном та інтерактивними пригодами.

Концепція Escape City передбачає формат «місто в місті», пропонуючи найбільшу прогулянкову зону в регіоні. Проєкт спрямований на забезпечення добробуту родин, створення безпечного та комфортного середовища для відпочинку та дозвілля. Розташування Escape City у центральній частині Буковелю робить його привабливим для інвесторів та відпочивальників, які цінують поєднання сучасної архітектури, розвиненої інфраструктури та природної краси Карпат. Проєкт реалізується компанією VD Group, яка пропонує різноманітні планування апартаментів, що відповідають високим стандартам якості та комфорту. Escape City є новим етапом розвитку курорту Буковель, пропонуючи гостям та інвесторам унікальний досвід проживання та відпочинку в одному з наймальовничіших куточків України (див. рис. 2.19, 2.20,2.21).

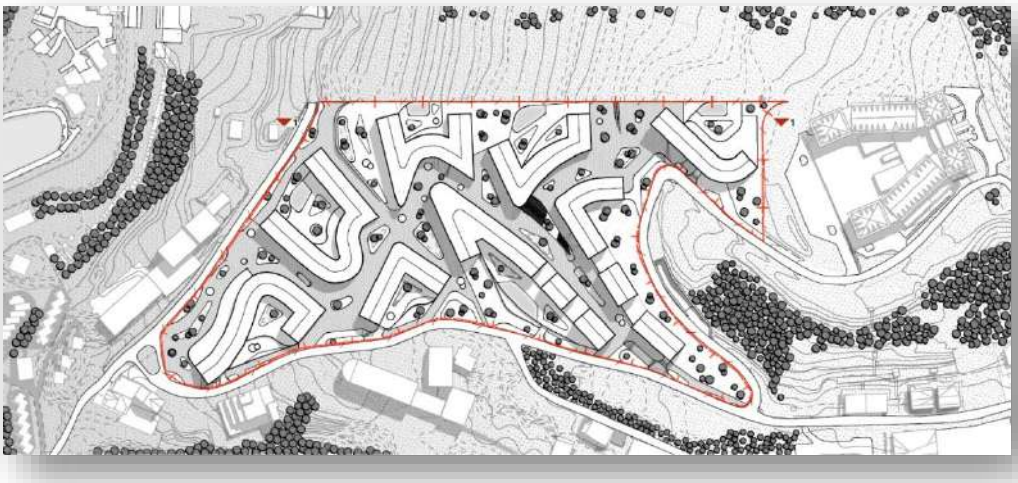


Рисунок 2.19 - Схема генерального плану рекреаційного апарт-комплексу «Escape City» із врахуванням гірського рельєфу та пішохідно-прогулянкового каркаса (ТК «Буковель»)

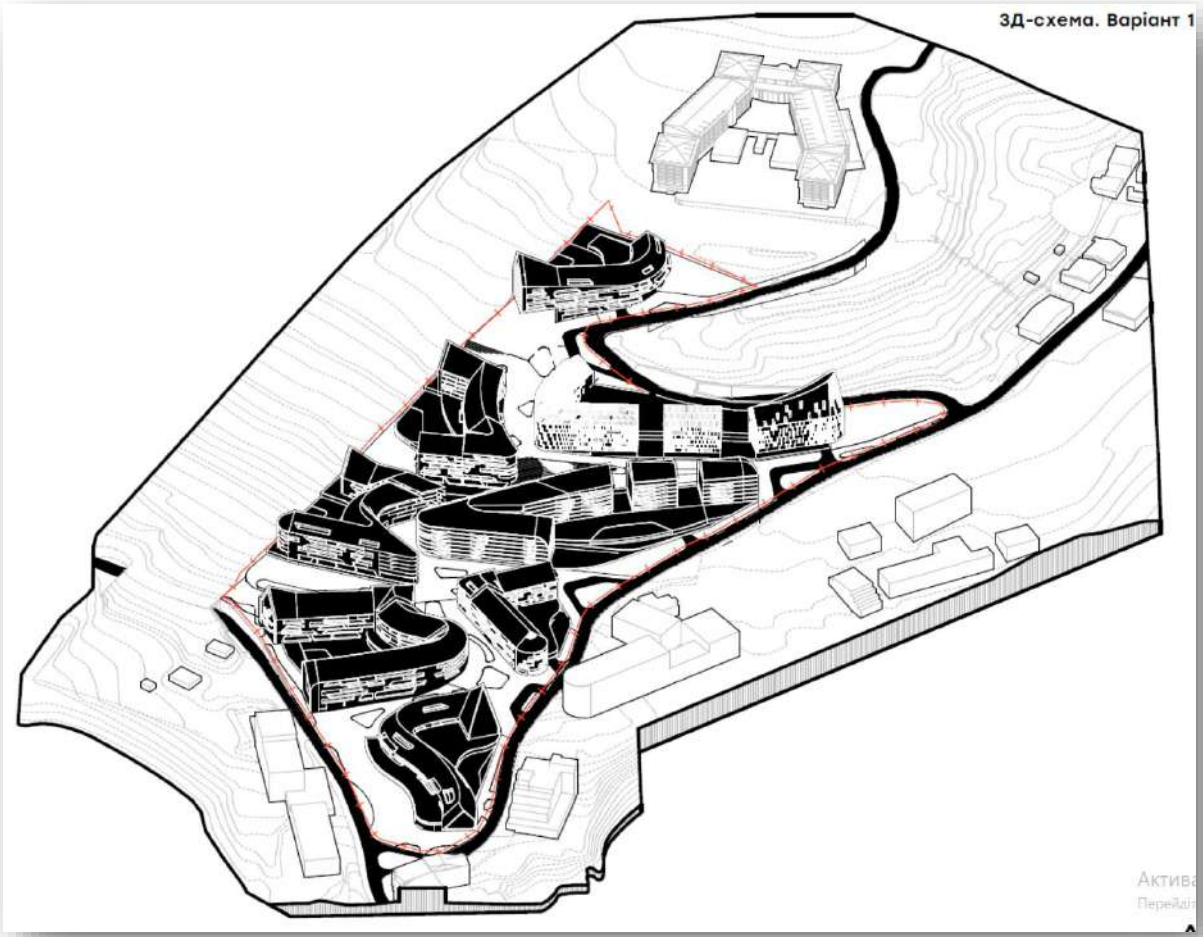


Рисунок 2.20 - Аксонометрична 3D-схема об’ємно-просторової композиції апарт-комплексу «Escape City» у складній рельєфній ситуації (ТК «Буковель»)



Рисунок 2.21 - Схематичний містобудівний розріз рекреаційного апарт-комплексу «Escape City» з відображенням терасування та посадки будівель на складний гірський рельєф (ТК «Буковель»)

Цей тип притаманний більше заміській забудові. Фактично яскраві приклади подібного типу житла лише тільки починають формуватися в Україні. У той час, як у світі подібний формат житла є дуже розповсюдженим. Приміські житлові проекти набувають все більшої популярності у всьому світі, зокрема через переваги життя поза межами міста: чисте повітря, просторі житлові площі та зелена інфраструктура. Сучасні приміські житлові комплекси зосереджені на зручності, екологічності та розвитку спільнот. Зазвичай вони розташовані біля великих природніх осередків. Це впливає на планувальну структуру, додаючи більшу площу в літні приміщення, тераси, балкони. Також зазвичай збільшується площа суспільних зон. Часто такі осередки називають *містами супутниками*. Основною особливістю таких міст є їх попереднє планування з урахуванням сталого розвитку, інфраструктури та інтеграції з основним містом. **Основні риси:**

- ***Планована інфраструктура:*** міста-супутники ретельно спроектовані з урахуванням довгострокових потреб населення. Це включає дороги, системи громадського транспорту, житлові зони, бізнес-центри, зелені насадження, соціальні та культурні об’єкти;
- ***Розподіл зон.*** Такі міста зазвичай мають чітко виділені зони для житла, комерційної діяльності, індустріальних об’єктів, рекреаційних і освітніх закладів. Таке зонування забезпечує функціональність і зручність проживання;

- ***Інтеграція з головним містом.*** Міста-супутники розташовані поблизу великих мегаполісів і мають добре розвинуту транспортну інфраструктуру. Це можуть бути швидкісні потяги, автомагістралі або метро, що дозволяє мешканцям легко доїжджати до основного міста;
- ***Власна транспортна мережа.*** Внутрішня транспортна система таких міст зазвичай добре організована і включає громадський транспорт, велодоріжки, пішохідні зони;
- ***Зелені зони.*** Міста-супутники зазвичай мають багато парків, зелених насаджень та рекреаційних зон. Акцент на екологію сприяє кращій якості життя мешканців і збереженню природи;
- ***Інноваційний дизайн.*** Архітектурні рішення в планованих містах зазвичай акцентують на сучасних тенденціях: багатофункціональні будівлі, вертикальні сади, розумні будинки;

Естетика та функціональність. Проєкти міст-супутників намагаються зберегти баланс між естетикою будівництва та його функціональністю, зручністю для мешканців.

Основні принципи архітектурного формування і планувальної організації подібного типу забудови є:

1. Поліоб'ємність. Абсолютно різноманітний підхід до планувальної структури формування
2. Низькомасштабність. Перевага низької поверховості, але з можливими домінантами не більше 9 поверхів
3. Живий фасад. Активний фронт першого поверху
4. Перемінна висотність. Силуетна забудова
5. Щільна забудова, з можливістю розширення в місцях рекреацій
6. Локалізована природність. Наявність великих існуючих природних осередків
7. Урбан дизайн. Різноманітність природного ландшафту

Основні принципи соціальної організації подібного типу забудови є:

1. Рекреаційність. Переважне використання мешканцями подібного типу

житла потреби в рекреації

2 Інтровернтність. Часто мешканці полюбляють мати можливість усамітнення

3.Оздоровленність. Потреба в інфраструктурі, яка створить можливості для оздоровчого процесу

4. Полівикористання. Можливість формувати мешканцями власні сценарії використання подібного типу житла

5. Капіталощадність. Потрібна структура не повинна з часом втрачати у вартості

6. Відносна просторість. Зазвичай мешканці подідних планувальних житлових структур потребують якісно сформовані видові характеристики

7. Помірний раціоналізм. Так як це не є основним житлом, багато хто з мешканців обирають подібну планувальну структуру, не бажаючи платити за додаткові інфраструктурні функції, які їм тут непотрібні. Як наприклад освітня функція.

2.2 ОРГАНІЗАЦІЯ ФУНКЦІОНАЛЬНО-ПЛАНУВАЛЬНОЇ СТРУКТУРИ ЖИТЛОВОЇ БАГАТОКВАРТИРНОЇ ЗАБУДОВИ

ОСНОВНІ СОЦІАЛЬНО-ЕКОНОМІЧНІ РИСИ ЖИТЛОВОГО КОМПЛЕКСУ ФАЙНА ТАУН, ЮНІТ СІТІ, ЕСКЕЙП СІТІ



Інфраструктура Файна Таун

Освітні заклади: дві дошкільні установи, загальноосвітня та музична школа.
Медичні заклади: сучасна клініка, стоматологія та ветеринарна клініка.
Спортивні зони: фітнес-клуб із басейном, дитячі та спортивні майданчики, велосипедна доріжка 3,5 км.
Комерційна інфраструктура: торговий центр, супермаркет, кафе, магазини, сервісні заклади.
Будівництво розпочалося у 2019 році, завершення планується у 2024 році. Частина будинків уже здана в експлуатацію, продаж квартир триває.

Ключові особливості UNIT.City:

·Ідея інноваційного простору. Тут розробляються нові технології, народжуються стартапи й активно розвивається IT-сфера.
·Технологічний центр. Парк об'єднує багато технологічних компаній та інноваційних проєктів, які працюють у сферах IT, штучного інтелекту, робототехніки, IoT тощо.
·Освітні ініціативи. UNIT.City активно взаємодіє з навчальними закладами та пропонує широкий вибір освітніх програм. Одним із провідних партнерів є UNIT Factory – школа програмування, що працює за методологією французької школи "42",
·Розвинена інфраструктура. Тут розташовані сучасні офіси, простори для коворкінгу, лабораторії, а також кафе, ресторани, фітнес-зали й житлові комплекси для мешканців і працівників.
·Екологічність і зелені зони. Територія включає численні зони відпочинку з зеленими насадженнями
·Події та можливості для нетворкінгу. UNIT.City регулярно приймає технологічні конференції, стартап-заходи, хакатони та бізнес-зустрічі,





Концепція Escape City:

Передбачає формат «місто в місті», пропонуючи найбільшу прогулянкову зону в регіоні. Він складається з восьми елітних готельних комплексів, кожен із яких має власну преміальну рекреаційну інфраструктуру. Проект створює унікальний простір гірського міста майбутнього з футуристичним дизайном та інтерактивними пригодами.

Рисунок 2.22 - Схема організації функціонально-планувальної та соціально-економічної структури житлових комплексів «Файна Таун», «UNIT.City» та «Escape City»

Соціологічне дослідження основних пріоритетів для мешканців жк Файна таун в місті Києві

Задля виявлення основних потреб для сімейного типа житлової багатоквартирної забудови проведено соціологічне дослідження. Опитано 127 респондентів різних вікових і соціальних груп задля виявлення основних функційних потреб саме при користування описаним в роботі типом житлової багатоквартирної забудови. Всі опитані мешканці є резидентами житлового комплексу Файна трун і проживають там не менш ніж 1 рік. З 127 опитаних, 104 мають дітей і мешкають з ними в комплексі, що вже характеризує ї підкреслює їх потребу саме в сімейному форматі житлових просторів насичених інфраструктурою для дітей. В опитуванні мешканцям сформульовано запит наступним чином. Які функції при користуванні просторами житлової багатоквартирної забудови є для вас найголовнішим і найбільш вживаними.

Опитування проводилося шляхом голосування в чаті мешканців в соціальній мережі Телеграм:

- ✓ Дитяча інфраструктура - 93% опитаних
- ✓ Спортивна інфраструктура - 87% опитаних
- ✓ Пішохідні- прогулянкові простори - 97% опитаних
- ✓ Рекреаційні природні простори, галявини луки, тощо - 78% опитаних
- ✓ Зона ЖБК - 71% опитаних
- ✓ Зона басейну - 65% опитаних
- ✓ Зона городів - 49% опитаних
- ✓ Комерційна інфраструктура перших поверхів - 88% опитаних
- ✓ Освітня інфраструктура - 39 % опитаних
- ✓ Інфраструктура дитячих просторів в будівлях -69 % опитаних
- ✓ Транспортна інфраструктура, паркування - 98% опитаних.



Рисунок 2.23 - Результати соціологічного дослідження пріоритетів середовища та їх інтеграція в містобудівне проектування житлової забудови

Висновком даного опитування є те, що мешканці активно використовують інфраструктуру житлового комплексу, і вона є для них важливою складовою повсякденного життя. Акцент на розширенні переліченої житлової інфраструктури вказує на те, що важливість її спорудження є вищою, ніж це закладено в існуючій нормативній базі. Також виявлено великий відсоток опитаних, які вже активно користуються створеною інфраструктурою (див. рис. 2.23).

Під час опитування респондентів із питанням: «Чи всього вам вистачає для якісного життя, а якщо ні — що хотілося б додати в ЖК "Файна Таун"?, отримано такі результати:

- **88%** опитаних відповіли, що наявні умови повністю задовольняють їхні потреби для якісного життя;
- **64%** вказали на потребу у збільшенні кількості паркомісць;
- **14%** висловили побажання щодо додаткових функцій, таких як зоопарки, лазні, виставкові центри, скейт-парки та сади. Тобто йдеться про функції, менш притаманні багатоквартирній житловій забудові,

додавання яких накладатиме низку містобудівних обмежень.

На основі наведених точних статистичних даних, сформульовано головні пріорітетні потреби мешканців.

1. Абсолютні домінанти (Пріоритет №1: Понад 90%)

- **Транспортна інфраструктура, паркування (98%):** Найвищий показник. Мешканці прагнуть закрити першочергову «біль» сучасних міст — куди подіти автомобіль. Це свідчить про високий запит на підземні паркінги або концепцію «двір без авто», де транспорт не заважає життю, але має чітко відведене місце.
- **Пішохідні-прогулянкові простори (97%):** Друге місце за важливістю. Люди купують не просто квартиру, а мікрорайон, де можна безпечно і комфортно гуляти. Це запит на широкі тротуари, променади та відсутність хаотичного паркування на пішохідних зонах.
- **Дитяча інфраструктура (93%):** Наявність якісних, безпечних та різновікових дитячих майданчиків на вулиці є критичним фактором для абсолютного більшості сімей.

2. Високий запит (Екосистема та сервіси: 70% – 89%)

Ці елементи відповідають за щоденний комфорт, здоров'я та закриття побутових потреб без необхідності виїжджати за межі свого кварталу.

- **Комерційна інфраструктура перших поверхів (88%):** Запит на автономність. Мешканці хочуть мати кав’ярні, продуктові магазини, аптеки, салони краси та хімчистки на відстані "тапочкової доступності" (спустився на ліфті — і вже в магазині).
- **Спортивна інфраструктура (87%):** Спортмайданчики, тренажери (work-out зони), бігові та велодоріжки безпосередньо біля будинку стали нормою життя для сучасного городянина.
- **Рекреаційні природні простори, галявини, луки (78%):** Люди втомлюються від «бетонних джунглів». Показник демонструє високий запит на ландшафтний дизайн, збереження природного рельєфу, створення штучних водойм чи диких луків замість звичайного газону.

- **Зона ЖБК (71%):** Житлово-будівельні кооперативи або якісні зони для громадського управління та взаємодії (ком'юніті-центри, простори для зборів мешканців). Це показує високий рівень свідомості громадян та бажання спільно керувати своїм майном.

3. Додатковий комфорт та "all-inclusive" (40% – 69%)

Елементи, які підвищують клас житла, роблять його унікальним та формують внутрішню спільноту (ком'юніті).

- **Інфраструктура дитячих просторів в будівлях (69%):** Внутрішні ігрові кімнати, дитячі клуби чи загальні дитячі зони всередині будинку. Вони стають незамінними під час негоди (взимку чи в дощ), коли на вулиці не погуляєш.
- **Зона басейну (65%):** Раніше це вважалося ознакою виключно преміум-сегменту, але сьогодні понад половина опитаних хочуть бачити літній басейн або аква-зону на території великих комплексів як елемент курортного стилю життя в місті.
- **Зона городів (49%):** Новий урбаністичний тренд (*urban farming*). Майже половина опитаних підтримує створення невеликих індивідуальних або спільних грядок на території ЖК, де мешканці (особливо діти) можуть вирощувати зелень, томати чи квіти. Це про психологічне розвантаження та хобі.

4. Низький відносний пріоритет (до 40%)

- **Освітня інфраструктура (39%):** Найнижчий показник серед усіх. Це може здатися дивним на фоні 93% за дитячу інфраструктуру, але має логічне пояснення:

1. Потреба в школах та дитсадках є актуальною лише для певної вікової категорії мешканців (батьки дітей конкретного віку).
2. Багато людей готові возити дітей у профільні чи приватні ліцеї в інші райони міст, тоді як безпечно погуляти біля дому або припаркувати машину (де показники під 98%) потрібно абсолютно кожному щодня.

Результати дослідження чітко формують модель **"ідеального 15-хвилинного міста"**. Сучасний покупець не шукає просто "стіни". Він купує **сценарій життя**, де на першому місці стоїть безпека від автомобілів, екологічність (прогулянки та зелень) і розвинена комерція для закриття щоденних потреб. Фактично подібні висновки лягають в основу формулювання головних критеріїв для створення принципів якісної житлової багатоквартирної забудови (див. рис. 2.24).

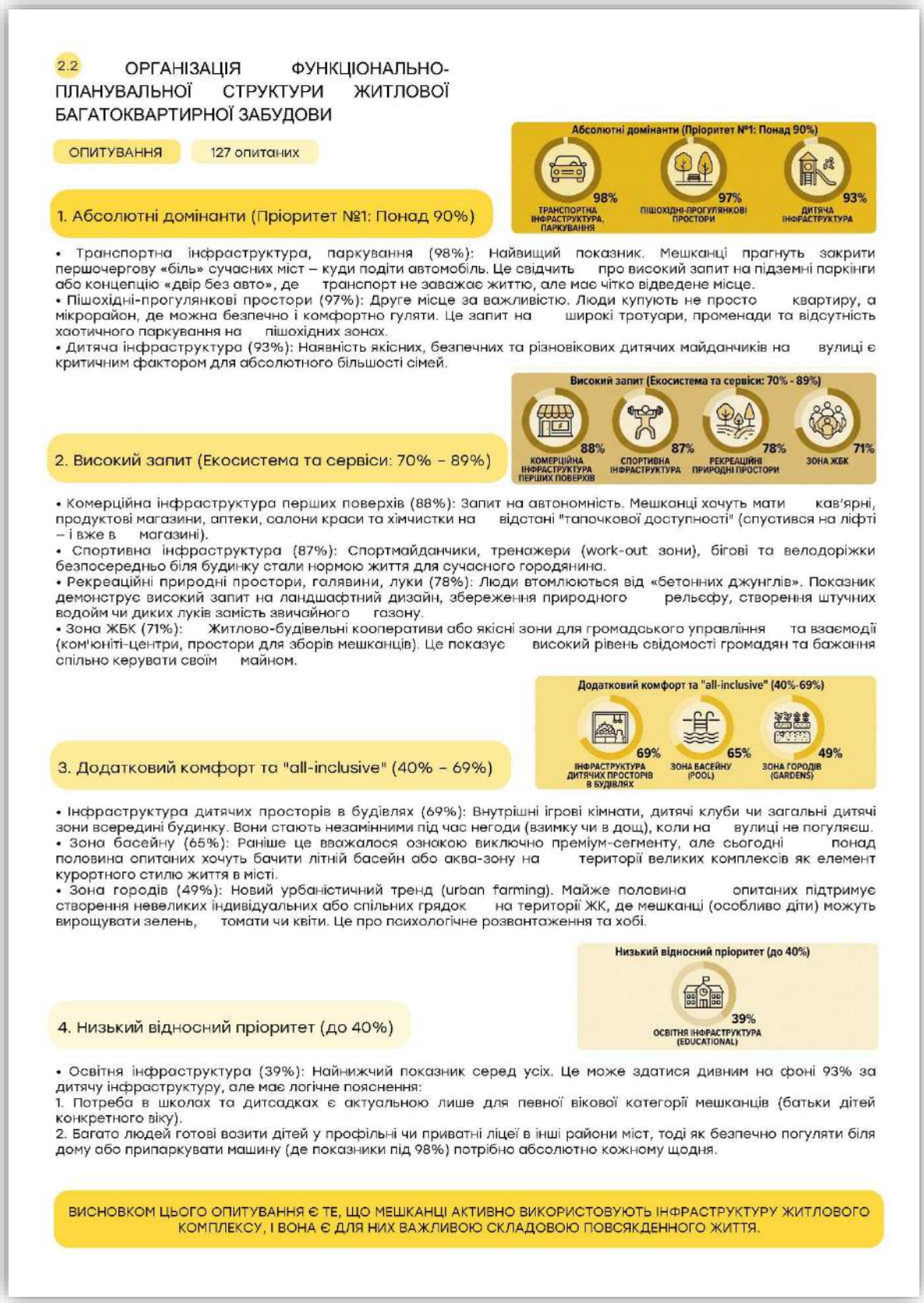


Рисунок 2.24 — Результати опитування щодо пріоритетів функціонально-планувальної організації багатоквартирної житлової забудови

Еволюція квартальної забудови

Еволюція просторів квартальної забудови — це шлях від щільних, ізольованих та утилітарних «кам'яних мішків» до відкритих, багатофункціональних екосистем, орієнтованих на людину. Квартал є найдавнішою і водночас найгнучкішою одиницею міського планування.

В цьому підрозділі проаналізовано житлові комплекси «Файна таун», «Ескейп» і «Юніт Хоум» з точки зору містобудівної структури побудови кварталів. Можна дійти висновку також щодо еволюції планувальної структури житловий формувань. Містобудівна тканина великих площ житлової багатофункційної забудови задає велику кількість можливостей розвинути квартальну забудову. Саме квартальний. Блочний тип забудови притаманний цим структурам. Але якщо на відміну від таких проектів як «Комфорт Таун», в цих житлових комплексах проста квартальна, Гіпподамова система утворення просторів ускладнюється додаванням нових архетипів містобудівних формувань. Наприклад в Жк «Файна Таун» створюється єдина пішохідна променада через весь комплекс, на яку виходять безпосередньо простори подвір'я. Ця єдина променада насичена різноманітними функціями. Ця структура характерна за своїми принципами на побудову міста Валенсія в Іспанії, де єдиний закільцьований парк об'єднує пішохідно всі простори міста. В Юніт хоум, наприклад проглядається чітка містобудівна структура, де наявна центральна пішохідна площа, на яку орієнтовані виходи чотирьох кварталів. Всі основні шумні функції винесені з подвір'я на цю площу. Така містобудівна структура притаманна таким містам як Варшава, і є доволі вживаною в сучасний містобудівних структурах в світі. В житловому комплесі Ескейп Сіті запроектована структура, де всі автомобільні шляхи сховані в середині кварталів забудови, що в свою чергу дає можливість вивільнити абсолютно всі простори між будинками в пішохідні, і зробити їх окремими від авто. Така структура є найбільш новаторською, і переважно не вживається в сучасних проектах забудови. Тренд на деавтомобілізацію лише набирає обертів в світі.

Квартальна структура забудови завдяки своїй структурі утворює приватні та публічні простори - двори, вулиці та променади. Так як архітектура - це не про будівлі, а про простори в першу чергу, варто зважати на різноманітність цих просторів та ймовірні пішохідні маршрути між ними. Люди не завжди ходять прямолінійно, оскільки, при виборі маршруту орієнтуються не лише на відстань, а й на відчуття комфорту, безпеки, естетики та зручності. Як показує практика, прогулянкові маршрути доволі хаотичні, з огляду на це, можна забезпечити їхню максимальну довжину та різноманітність. Фактично проект має величезну кількість публічних, громадських просторів. Які об’єднані в єдину пішохідну систему.

Отже проаналізувано ці житлові комплекси і описано структури їх побудови, визначено хронологію їх еволюції від найпростішої до найскладнішої, і менш вживаної

Перше покоління. Класична квартальна забудова, сітка автомобільних вулиць і кварталів з пішохідними подвір’ями. Це основа планувальної структури, яка прийшла на зміну хаотичним радянським мікрорайонам. Квартал чітко розділяє простір на **публічний** (зовнішні вулиці) та **приватний** (внутрішній двір). Створення чіткої міської сітки та формування затишних масштабних дворів. Будинки розташовуються по периметру. Зовнішня сторона кварталу — активна, тут знаходяться магазини, кав'ярні, офіси та входи до них. Внутрішня сторона — це тихий, закритий від машин та сторонніх людей простір, призначений виключно для відпочинку мешканців, дитячих майданчиків та зелені. Зникає проблема «нічийної» території. Мешканці чітко розуміють, де їхній безпечний двір, а місто отримує зрозумілу мережу вулиць.

Друге покоління. Центральна площа, це квартальна забудова з пішохідними подвір’ями, які об’єднуються навколо центральної площі. Якщо квартали — це «острови», то центральна площа — це головний магніт і

головний громадський простір усього району. Головна точка притягання,

місце для соціалізації, проведення подій та свят. Площа проектується на перетині основних пішохідних маршрутів району. Вона є повністю вільною від автомобілів. По периметру площі концентруються флагманські заклади: великі ресторани з літніми терасами, супермаркети, ком'юніті-центри або культурні об'єкти. Часто тут розміщують сухі фонтани, арт-об'єкти чи головну ялинку взимку. Формує ідентичність району. Мешканці призначають тут зустрічі («зустрінемось на площі»), а сам простір стає живим у будь-який час доби.

Третє покоління. Кільцева променада, квартальна забудова з пішохідними подвір’ями, які виходять на пішохідний простір закільцьованої променади. Це широкий пішохідний (або водночас і велосипедний) маршрут, який зв'язує всі квартали району між собою та веде до Центральної площі. Забезпечення внутрішньої зв'язності району, стимулювання пішохідного руху та здорового способу життя. Замість того, щоб змушувати людей ходити вздовж автомобільних доріг, архітектори прокладають безперервне «зелене кільце» через весь район. Променада не перетинається з активним автомобільним трафіком. Вона облаштовується якісним мощенням, лавками для відпочинку, питними фонтанчиками, тіньовими навісами та багаторівневим озелененням. Перетворює звичайне переміщення районом на приємну прогулянку. Це ідеальний трек для вечірніх пробіжок, прогулянок з візочками чи катання на самокатах.

Четверте покоління. Багато публічних просторів, об’єднаних в одну систему просторів, між якими і розташовані квартали забудови, з автомобільним під’їздам в середині. Це концепція, яка передбачає, що простір між кварталами не залишається пустирем, а дробиться на десятки дрібних, різних за функціями скверів та майданчиків. Уникнення монотонності, задоволення полярних запитів різних груп мешканців (від шумних підлітків до літніх людей). Замість одного величезного парку створюється мережа кишенькових парків, камерних скверів, затінених алей, окремих спортивних хабів та закритих дитячих ігрових зон. Один простір може бути розрахований

на тихе читання в гамаку, інший — на гамірну гру в баскетбол, третій — на вигул собак. Кожен мешканець знаходить локацію під свій настрій та сценарій. Оскільки простори розподілені рівномірно, ніде не виникає надмірного скупчення людей, а район виглядає різноманітним та візуально багатим.

Головний висновок еволюції квартальної забудови полягає в тому, що міське середовище повернулося до людини, але вже на вищому, технологічному рівні. Еволюція квартальної забудови доводить, що монофункціональні «спальні райони» остаточно програли багатофункціональним екосистемам. Сучасний квартал — це не просто місце, де ночують, це самодостатнє місто в мініатюрі, де архітектура адаптується під соціологію та фактичні потреби людей (див. рис. 2.25).

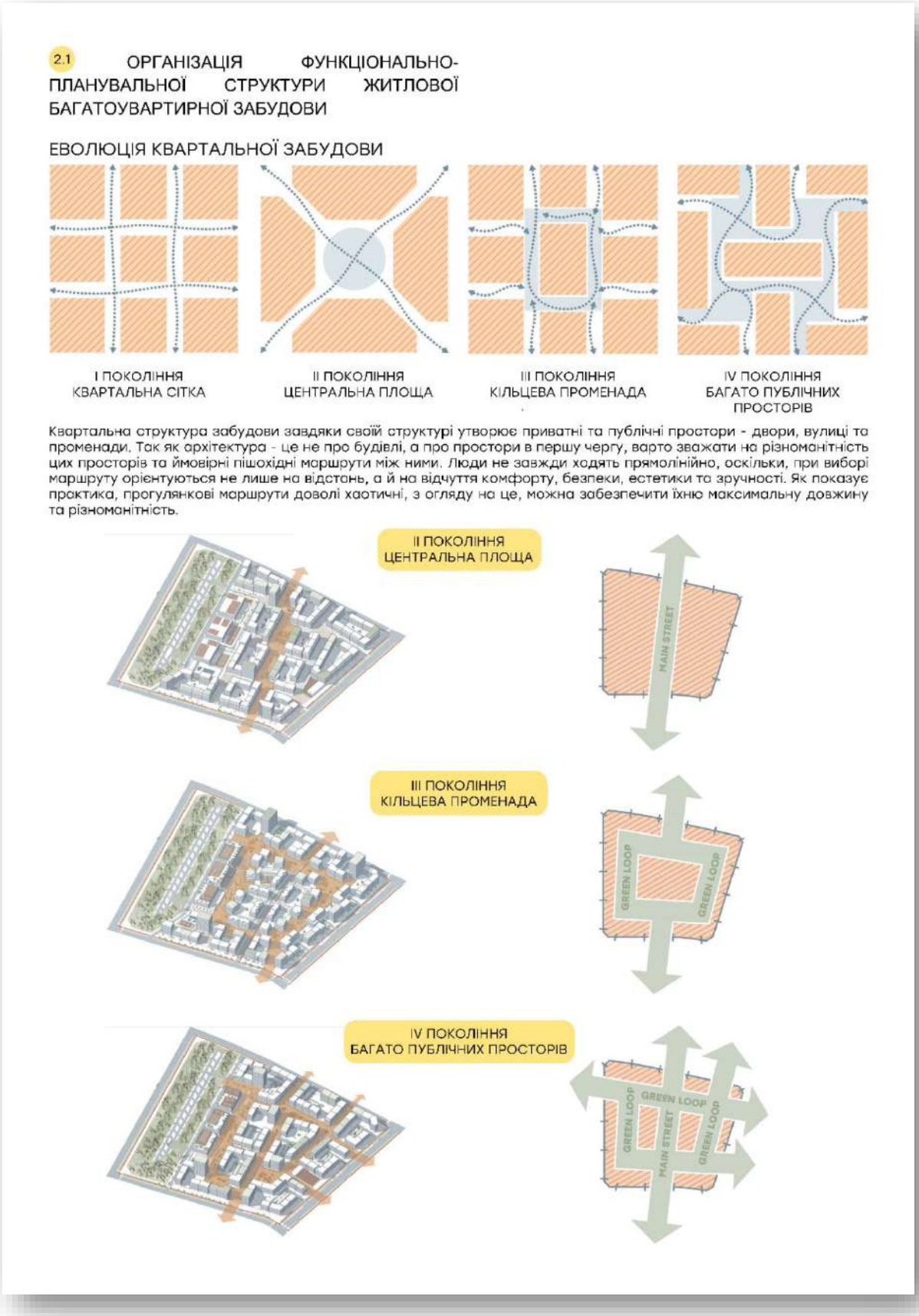


Рисунок 2.25 - Еволюція квартальної забудови та просторової організації пішохідних зав'язків у житлових кварталах

2.3. Методика оцінювання функціонально-планувальної якості квартир



Рисунок 2.26 - Схеми планувань квартир ЖК «Файна Таун».

Планування житлової багатоквартирної забудови сьогодні — це динамічний показник, який змінюється під впливом безпосередньо соціально-економічної складової. Також слід відзначити суттєвий вплив військово-політичної ситуації в країні на ці процеси. Тобто соціально-політичний чинник напряму впливає на площу квартири через її підсумкову вартість: чим вища купівельна спроможність населення, тим вираженішою є динаміка збільшення площ. Цей фактор підтверджується коливаннями площ квартир під час усіх останніх криз: як на початку війни у 2014 році, так і під час пандемії та після початку повномасштабного вторгнення. Ринок продажу квартир в Україні зазнав значних трансформацій протягом останніх років, що зумовлено як внутрішніми економічними факторами, так і зовнішніми подіями.

- **Період до 2022 року.** До початку повномасштабного вторгнення в лютому 2022 року ринок нерухомості України демонстрував стабільне зростання. Зокрема, у 2021 році було введено рекордні 11,4 млн кв. м житла, що свідчило про активний розвиток будівельної галузі.
- **Вплив війни у 2022 році.** Активні військові дії спричинили різке скорочення активності на ринку нерухомості. За даними Міністерства юстиції України, кількість угод купівлі-продажу житла у 2022 році

зменшилася майже на 70% — до 99 633 договорів.

- **Відновлення у 2023 році.** У 2023 році спостерігалося поступове відновлення ринку. Інтерес до купівлі квартир стабілізувався на рівні 70–80% від довоєнних показників. Особливо активний попит відзначався у західних регіонах України, де продажі житла зросли на 80–90%.
- **Динаміка цін.** Ціни на квартири демонстрували різну динаміку залежно від регіону та типу житла. У Києві вартість новобудов залишалася майже незмінною, тоді як у західних областях спостерігалося суттєве зростання цін на первинному ринку:
  - Хмельницький: +22%;
  - Волинь: +17%;
  - Івано-Франківськ: +18%;
  - Львів: +10%.
- **Поточний стан на початку 2025 року.** Станом на січень 2025 року вартість однокімнатних квартир змінилася незначно — у межах кількох відсотків. Однак у річному порівнянні ціни в більшості регіонів зросли, зокрема в Закарпатській області зафіксовано зростання на 33%. У Києві середня ціна однокімнатної квартири становила $88 000, що на 3% менше, ніж у січні 2024 року [125].

Для того щоб систематизувати цей процес і відокремити основні принципи створення планувальних рішень, архітектурною компанією ARCHIMATIKA було запропоновано концепцію «PRO-квартир», яка і лягла в основу сучасного проєктування житлових осередків [126]. Основний зміст концепції полягає в тому, що зі збільшенням площі квартири відповідно має зростати й її функціональне наповнення. У кожному планувальному рішенні квартири окремими кольорами виділяються меблі та устаткування, призначені для різного функціонального використання. Таким чином виокремлюються 11 базових функціональних зон квартири, необхідних для комфортного проживання (див. рис. 2.26).

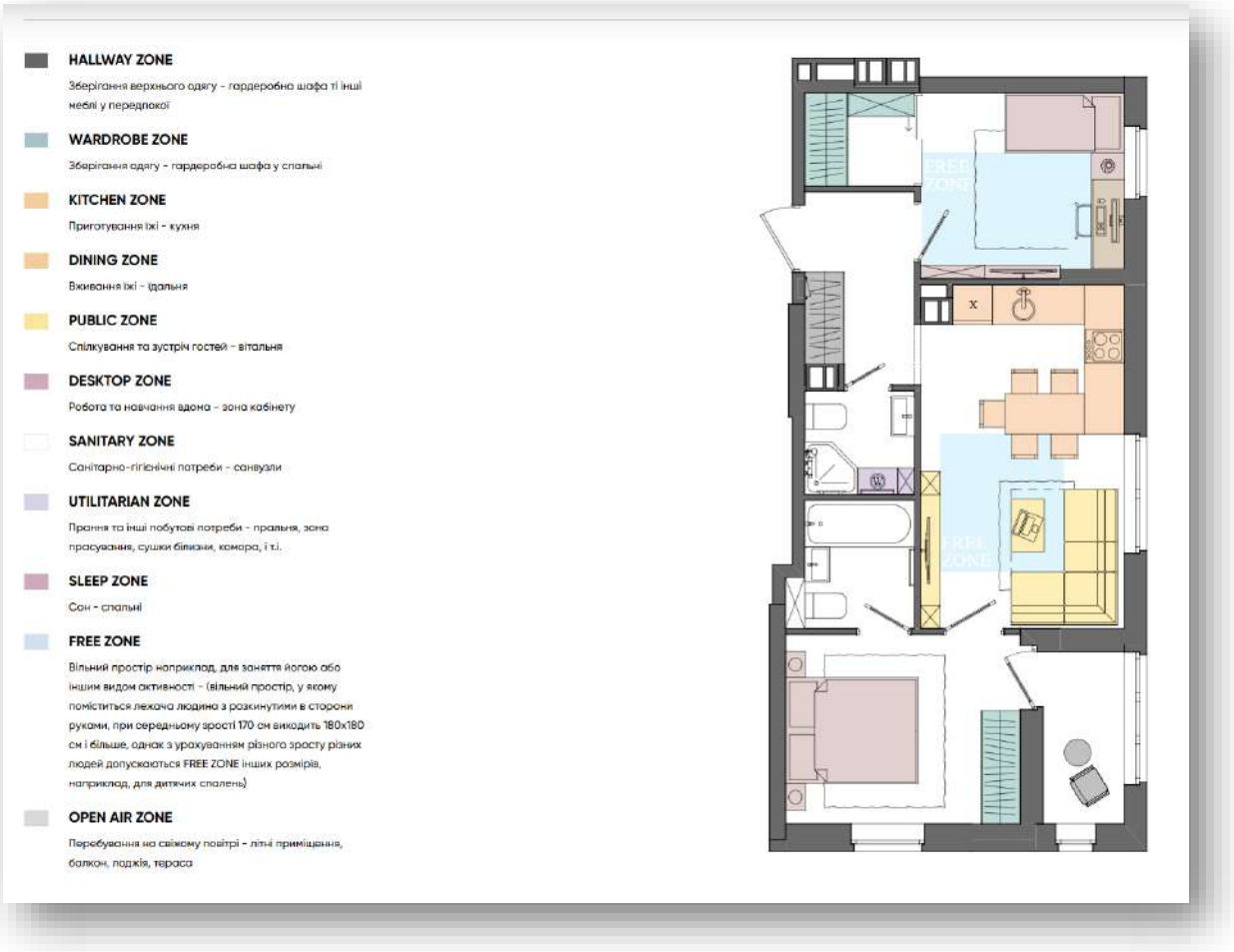


Рисунок 2.27 - Схема зонування та функціонального наповнення житлового простору за концепцією «PRO-квартира».

Планування квартир класифікуються насамперед за кількістю спалень. Водночас квартири з однаковою кількістю спалень, але різною площею, не можуть виконувати ті самі функції. Зі зростанням площі повинні розширюватися гардеробні зони, збільшуватися кількість санвузлів чи додаватися інші функціональні елементи.

Історично, кількість кімнат у квартирі почали рахувати ще за радянських часів — саме більшовики в процесі розселення пролетаріату в комунальні квартири визначали приватний простір не як квартиру, а лише як окрему кімнату. Хоча ті часи давно минули, традиція оцінювати житло за кількістю кімнат чомусь збереглася до сьогодні.

Однак ця система є застарілою й малоінформативною. Така методика

майже не використовується за межами пострадянського простору, оскільки "кімната" — поняття умовне: вона може бути спальнею, вітальнею, кабінетом чи їдальнею. І якщо спальня визначається кількістю членів сім'ї, то решта — стилем життя. Об'єднувати демографічні та стилістичні параметри в одному числовому показнику — це означає втратити зміст обох.

Натомість, оцінюючи планування за кількістю спалень і демонструючи розташування меблів, ми даємо покупцеві чітке уявлення, для якого типу сім'ї квартира є найкращим варіантом. Незважаючи на те, що родини відрізняються за кількістю людей, способом життя та вподобаннями, у відділах продажу їм зазвичай пропонують стандартні типові планування, де кімнати відірвані від їхнього реального призначення.

Щоб дати змогу покупцеві свідомо обрати оптимальне планування, ми створили інноваційну параметричну методику оцінювання функціональності квартир — паспорт функціонального використання. Для кожного планування розробляється кілька сценаріїв функціонального використання — відповідно до потреб різних типів родин. У цьому паспорті візуалізовано площу та співвідношення функціональних зон, а також довжину функціональних фронтів (тобто протяжність меблів та обладнання).

Вводимо нові параметри, які дозволяють об’єктивно оцінити зручність та функціональність простору:

- *Функціональна площа* — це площа, яку займають меблі разом із вільною зоною, необхідною для їх повноцінного використання. Ми аналізуємо її для кожної з 11 базових функціональних зон, а також для додаткових, якщо вони наявні у квартирі.
- *Сумарна функціональна площа* — це сума функціональних площ усіх зон. В оптимальному плануванні один і той самий простір може обслуговувати кілька меблевих елементів, тому він враховується кілька разів. Таким чином, у деяких випадках сумарна функціональна площа може навіть перевищувати загальну площу квартири.

- *Функціональний фронт* — це умовна довжина меблів, розгорнутих по горизонталі, яка відповідає певній функції.
- *Сумарний функціональний фронт* — це загальна довжина всіх меблів та елементів обладнання, що забезпечують виконання різних функцій у квартирі.

Завдяки цій методиці можна одразу зрозуміти, наскільки зручно буде організувати побут у кожному конкретному плануванні та обрати квартиру, яка найкраще відповідатиме вашому бюджету, стилю життя й складу родини.

Основні параметри, які аналізуються:

- *Сумарна функціональна площа* всіх зон квартири. У разі ефективного функціонального планування один і той самий вільний простір може використовуватися для обслуговування кількох меблевих елементів. При розрахунку цей простір враховується щоразу з кожним елементом, тому сумарна функціональна площа може навіть перевищувати фактичну площу квартири.
- *Баланс площі та простору.* З іншого боку, чим більше вільного простору і об’єму, тим вищий рівень комфорту. У деяких плануваннях, де повністю реалізована функціональна програма, необхідна для зручного проживання сім’ї, функціональна площа може бути меншою за реальну. Адже простір — це теж цінність і ознака якості.
- *Сумарна довжина функціональних фронтів* — це загальна протяжність усіх меблів та обладнання, які забезпечують виконання функцій у межах квартири.
- *Функціональна площа окремих зон.* Це площа, яку займають меблі та необхідна для їх використання зона руху. Ми розраховуємо її окремо для кожної з 11 базових функціональних зон (а також додаткових, якщо вони є в плануванні).

Функціональний фронт — довжина меблевих елементів, розгорнутих умовно по горизонталі, що відповідають певній функції. (див. рис. 2.27).

Приклади PRO-квартир:

Лінійка PRO-квартир — це не статичний перелік типових рішень, що повторюються в проектах. З кожним новим житловим комплексом команда archimatika переглядає, адаптує або створює нові планувальні схеми, вдосконалюючи наявні. У результаті формується постійно зростаюча колекція рішень, яка вже налічує понад 200 варіантів планувань.

У наведеній таблиці представлено приклади найпопулярніших категорій квартир — по одному з кожної — щоб ви могли ознайомитися з ключовими особливостями кожного типу.

Як приклад візьмемо декілька варіантів 1-,2-, 3- спальних квартир. (див. рис. 2.28, 2.29, 2.30, 2.31, 2.32, 2.33).

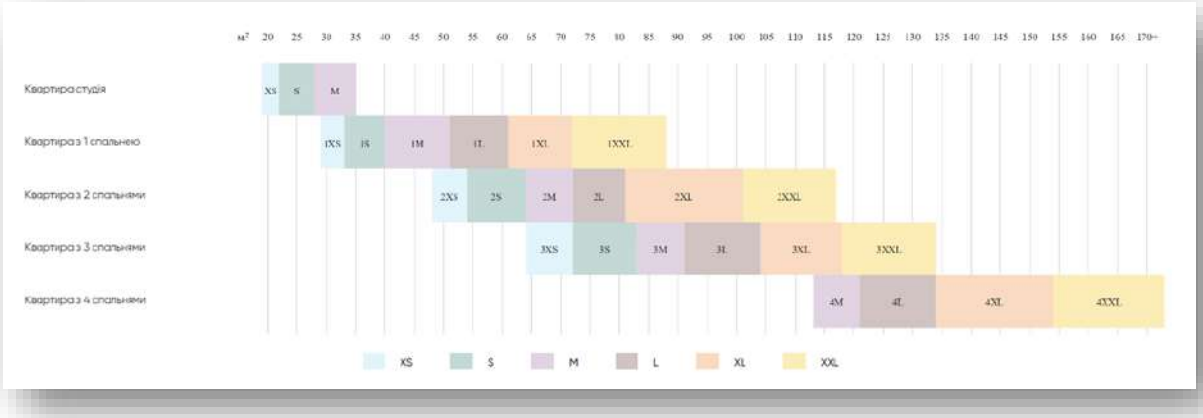


Рисунок 2.28 - Розмірна сітка та приклади планивальних рішень 1-, 2- та 3-спальних квартир за концепцією «PRO-квартира».

2.3 МЕТОДИКА ОЦІНЮВАННЯ ФУНКЦІОНАЛЬНО-ПЛАНУВАЛЬНОЇ ЯКОСТІ КВАРТИР

ФУНКЦІОНАЛЬНО-ПЛАНУВАЛЬНІ ЯКОСТІ КВАРТИР

Функціональна площа – це площа, яку займають меблі разом із вільною зоною, необхідною для їх повноцінного використання. Ми аналізуємо її для кожної з 11 базових функціональних зон, а також для додаткових, якщо вони наявні у квартирі.

Сумарна функціональна площа – це сума функціональних площ усіх зон. В оптимальному плануванні один і той самий простір може обслуговувати кілька меблевих елементів, тому він враховується кілька разів. Таким чином, у деяких випадках сумарна функціональна площа може навіть перевищувати загальну площу квартири.

Сумарний функціональний фронт – це загальна довжина всіх меблів та елементів обладнання, що забезпечують виконання різних функцій у квартирі.



Рисунок 2.29 - Методика оцінювання функціонально-планувальної якості квартир та підсумкові висновки аналізу

Важливість правильного підходу до розробки планувальних рішень полягає у забезпеченні мешканців раціонально спланованими площами квартир, що відповідають сучасним потребам та безпосередньо залежать від соціально-економічного чинника. Для житлової багатоквартирної забудови сімейного або бізнес-типу (якими є житлові комплекси «Файна Таун» та «UNIT.Home») принципово важливо передбачати комунікаційні простори — зокрема, якісно сплановані кухні-вітальні та спальні з гардеробними зонами. Подібний тип забудови повинен містити якісні квартири мінімальної площі згідно з вимогами чинного житлового ДБН [127].

Водночас для житла бізнес-класу є припустимим влаштування певної кількості квартир-студій площею від 24 м², за умови, що їх частка не перевищуватиме 20% від загальної кількості квартир у комплексі. Квартири-студії можуть бути абсолютно комфортними для проживання однієї або двох осіб із забезпеченням усіх функціональних потреб сучасного житлового простору [128].



Рисунок 2.30 - Планувальні рішення та паспорти функціонального використання квартир-студій та однокімнатних квартир (типи 1S та 1M)



Рисунок 2.31 - Планувальні рішення та паспорти функціонального використання двокімнатних квартир типів 2XS та 2XL



Рисунок 2.32 - Планувальні рішення та паспорти функціонального використання трикімнатних квартир типів 3М та 3XXL

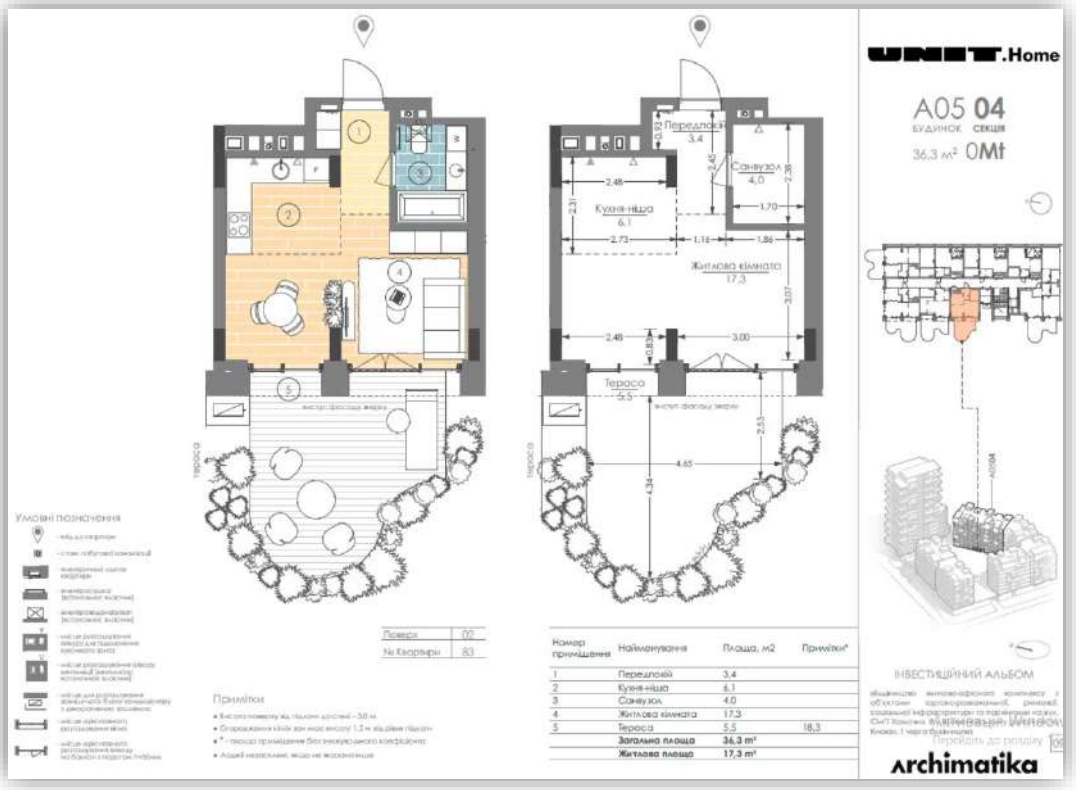


Рисунок 2.33 - Планувальне рішення однокімнатної квартири з терасою типу 01t (площа 36,3 м²) у ЖК «UNIT.Home»

Можливість проєктування квартир-студій була детально описана в наукових працях проф. В. В. Куцевича [129]. Водночас квартири-студії в рекреаційному типі житла стають ще актуальнішими. Люди прагнуть мати нерухомість біля великих осередків природи, і зазвичай у такому житлі вони перебувають лише частину часу, тому не мають потреби у великих за площею квартирах. Також не завжди є необхідність у просторих комунікаційних зонах всередині квартири (наприклад, у великих вітальнях). Оскільки більшість часу в подібній забудові резиденти прагнуть проводити на свіжому повітрі, можна припустити, що для рекреаційного типу багатоквартирного житла доцільно дозволити проєктування певної кількості квартир-студій площею від 18 м^2, але їхня частка не повинна перевищувати 50% від загальної кількості. Такі студії за своєю структурою нагадують готельний тип номера. Як приклад, саме так вирішені квартири-студії в проєкті «Escape City» у Буковелі (див. рис. 2.34) [134].

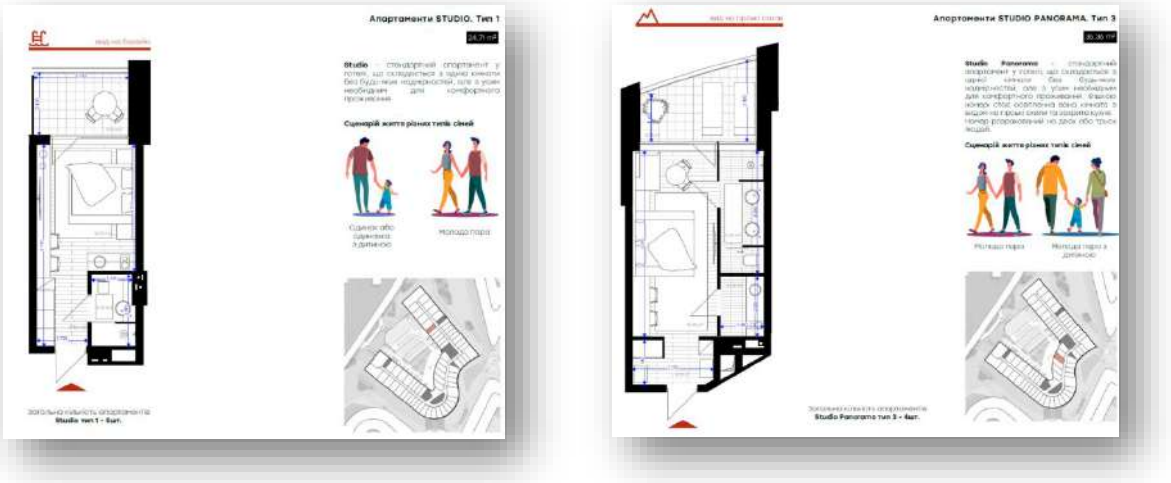


Рисунок 2.34 - Планувальне рішення апартаментів STUDIO (Тип 1, 2) у ЖК «Escape City».

Подібні студії можуть мати різну площу, однак відповідно до принципів концепції «PRO-квартира» [126] їхня площа зростає саме тоді, коли розширюється їхнє функціональне наповнення.

У даному підрозділі проаналізовано функціонально-планувальні рішення квартир залежно від впливу соціально-економічного чинника. Також досліджено, як повномасштабне вторгнення змінило ситуацію на ринку нерухомості та трансформацію попиту мешканців. На основі аналізу різнотипових планувальних рішень із сучасних житлових проєктів виявлено ключові пріоритети та потреби сучасних користувачів житлового середовища. Визначено характер впливу економічного чинника на купівельну спроможність населення, зокрема в умовах кардинальних змін соціально-політичної парадигми. Окрім цього, обґрунтовано соціально-економічну доцільність проєктування малогабаритних квартир-студій у певних типах житлової забудови — зокрема, у безпосередній близькості до потужних осередків прикладання праці (як у проєкті «UNIT.Home») або поруч із цінними природно-рекреаційними масивами (як у проєкті «Escape City» в ТК «Буковель»).

Висновки до Другого розділу

1. Соціально-економічний чинник в архітектурі та містобудуванні відіграє вирішальну роль, визначаючи вектори просторового розвитку територій із демографічної, економічної та соціокультурної точок зору. Це підтверджується історико-містобудівним аналізом трансформацій систем розселення (зокрема на прикладі структурних змін у таких містах, як Детройт). В сучасних умовах України визначальним є вплив військово-політичного чинника та повномасштабного вторгнення: викликані війною соціальні демографічні зсуви й економічна нестабільність безпосередньо позначаються на купівельній спроможності населення, вимогах до безпеки, а також на стратегіях реконструкції житлових територій і загальному функціонуванні будівельної галузі.
2. Досліджено та систематизовано специфіку трьох репрезентативних об'єктів сучасної житлової багатоквартирної забудови України різного типологічного спрямування: ЖК «Файна Таун» (квартальна забудова сімейного типу), ЖК «UNIT.Home» (інноваційний флеш-квартал бізнес-класу в структурі технопарку) та апарт-комплекс «Escape City» в ТК «Буковель» (рекреаційне житло у складній рельєфній ситуації). Сформульовано їхні містобудівні й функціональні риси та доведено адаптованість їхніх концепцій до відповідних соціально-економічних запитів цільових груп.
3. Визначено та класифіковано ключові потреби мешканців у об'єктах обслуговування та сформульовано критерії функціонального наповнення інфраструктурного каркаса сучасної житлової забудови. Доведено, що реалізовані формотворчі принципи розглянутих житлових структур демонструють суттєву диференціацію за ступенем автономності, щільності, поверховості та профілю обслуговування, попри єдину базову функцію — забезпечення потреб у проживанні.

4. Обґрунтовано суттєву розбіжність у структурі потреб споживачів залежно від типу житлового середовища. Пряма залежність від соціально-економічного чинника зумовлює кардинальні відмінності у вимогах до якості благоустрою, просторової організації пішохідних зав'язків, ступеня забезпеченості місцями прикладання праці, а також обсягу та профілю дитячої й освітньої інфраструктури.
5. Проаналізовано тенденції формування функціонально-планувальних рішень квартир у сучасних житлових комплексах. Встановлено, що домінуючим фактором, який визначає просторове рішення та габарити житлового осередку, є економічний чинник (вартість квадратного метра у співвідношенні з платоспроможним попитом). При цьому соціальні та політичні трансформації безпосередньо коригують структуру попиту, стимулюючи появу раціоналізованих та гнучких планувань.
6. Запропоновано та апробовано методику порівняльного аналізу та оцінювання функціонально-планувальної якості квартир, базовану на розрахунку балансу площ, сумарної довжини функціональних фронтів і площі 11 базових функціональних зон (за концепцією «PRO-квартира»). Доведено, що структура запитів мешканців щодо планувальних рішень є неоднорідною та варіюється від необхідності розширення комунікаційних і загальних зон у житлі сімейного типу до доцільності проєктування компактних апартаментів-студій (площею від 18–24 м²) у об'єктах бізнес (поліфункційного) та рекреаційного призначення (див. рис. 2.34).

ВИСНОВКИ ДО ДОСЛІДЖЕННЯ

1.Розроблено комплекс рекомендацій для аналізу та порівняння розрахункових показників територіального планування та інфраструктурного забезпечення трьох варіантів житлової багатоквартирної забудови. Запропоновано алгоритми зіставлення ключових параметрів, що безпосередньо впливають на якість життєвого простору, соціальну взаємодію та функціональність середовища. При цьому враховано вплив соціально-економічних чинників, зокрема рівень щільності населення, доступність громадських послуг, ефективність транспортної мережі, різноманітність функціонального наповнення та економічну доцільність реалізації проектів. Запропонований підхід дозволяє здійснювати об'єктивне порівняння і формувати оптимальні сценарії розвитку житлових територій з урахуванням актуальних потреб громади.

2.Визначені сучасні методи та підходи до ущільнення існуючих міст на базі сформульованих принципів і типів житлової багатоквартирної забудови в залежності від соціально економічного чинника і також геометрично – просторових підходів до реконструкції територій житлової багатоквартирної забудови;

3.Сформульовано конкретні принципи та архітектурні підходи до реконструкції територій житлової багатоквартирної забудови, які спрямовані на покращення якості життєвого середовища. Запропоновані методи враховують формування комфортного простору, інтеграцію пішохідної інфраструктури, оптимізацію щільності забудови, створення активного першого поверху, збереження зелених насаджень та забезпечення гармонійного поєднання приватних і громадських просторів.

4.Надано перелік рекомендації щодо змін в існуючу нормативну базу, щодо типів житлової багатоквартирної забудови, згідно запропонованих типів

5.Запропоновано нові типи житлової багатоквартирної забудови, в залежності від соціально – економічного чинника:









1.Сімейний тип житлової багатоквартирної забудови

2.Бізнес тип житлової багатоквартирної забудови

3.Заміський тип рекреаційної житлової багатоквартирної забудови

ВИСНОВОК ДО ДОСЛІДЖЕННЯ

Подібні типи забудови можуть в майбутньому збільшувати свою кількість. Одним з основних висновків цього розділу можна припустити те, що соціально-економічний чинник буде продовжувати вносити корективи в планувальну структуру житлової багатоквартирної забудови. І цей процес адаптування нормативної і рекомендаційної баз для проектувальників повинен стати обов'язковим для переглядання раз на 25–50 років.

Рисунок 2.34 - Узагальнююча схема та висновки до дослідження просторової організації житлової багатоквартирної забудови

РОЗДІЛ 3. РЕКОМЕНДАЦІЇ ЩОДО ФУНКЦІОНАЛЬНО-ПЛАНУВАЛЬНОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ ТА ПРИЙОМІВ РЕКОНСТРУКЦІЇ КОМПЛЕКСІВ ЖИТЛОВОЇ БАГАТОКВАРТИРНОЇ ЗАБУДОВИ

В цьому розділі проаналізовано і запропоновано, яким чином ми хочемо реконструювати. В попередніх розділах ми розібрались з самим поняттям «соціально-економічний чинник». Розібрали його вплив на соціальні і містобудівні процеси. В другому розділи було проаналізовану наявні проблеми житлової багатоквартирної забудови, її основні риси, які безпосередньо впливають на життя людей українських міст. Важливість основних просторів, які повинні формуватися в якісній забудові наших міст. В другому розділі було зроблено основні висновки функціональних і об'ємного планувальних структур, які так потребують наші міста.

Завданням третього розділу є:

1. Розробити рекомендацій щодо порівняння розрахункових показників територій і інфраструктури трьох проектів житлової багатоквартирної забудови і розробити алгоритм порівняння обраних показників, які впливають на життя і середовище, в залежності від соціально – економічного чинника.
2. Запропонувати нові типи житлової багатоквартирної забудови, в залежності від соціально – економічного чинника.
3. Визначити сучасні методи та підходи до ущільнення існуючих міст на базі сформульованих принципів і типів житлової багатоквартирної забудови в залежності від соціально економічного чинника;
4. Сформулювати рекомендації щодо внесення змін до існуючої нормативної бази в частині типології та параметрів житлової багатоквартирної забудови.
5. Запропонувати конкретні принципи і архітектурні методи реконструкцій та будівництва житлової багатоквартирної забудови, що будуть впливати на якість житлового середовища.

Також в цьому розділі буде проаналізовано порівняння основних соціальних показників, тих які погоджуються експертизою на етапі проектування проекту, з тими, які вже зараз можна порахувати в реальності життя проекту. Виходячи з цього порівняння. Можна буде зробити висновки між теорією і практикою. Всі показники були надані керуючою компанію подібних житлових комплексів.

За основу взяті проекти розроблені компанією Архіматика [126].

3.1. Практичне обґрунтування розрахункових показників функціонально-планувальної організації житлової багатоквартирної забудови

Аналітичні параметри на прикладі ЖК «Файна Таун»

Для проведення комплексного соціально-містобудівного аналізу об'єктів дослідження запропоновано систематизувати й оцінити основні розрахункові показники за 6 ключовими напрямами, які безпосередньо визначають якість житлового середовища та рівень комфорту мешканців:

1. **Чисельність мешканців.** Визначає інтегральне навантаження на весь інфраструктурний каркас території — від транспортної мережі до соціальних об'єктів. Дозволяє оцінити фактичну забезпеченість закладами освіти, паркомісцями та зонами рекреації. Показник безпосередньо пов'язаний із щільністю забудови: надмірне перевантаження території знижує якість середовища через виникнення просторового дефіциту, шуму та перенапруження інженерних комунікацій.
2. **Забезпеченість місцями для паркування.** Важливий індикатор транспортно-планувальної організації житлового комплексу. Недостатня кількість паркомісць спричиняє хаотичне стихійне паркування у внутрішньоквартальних проїздах, порушення безпеки пішохідного руху, перекриття пожежних під'їздів та нівелювання комфорту дворових просторів.
3. **Загальна площа дитячих ігрових майданчиків.** Визначає якість середовища для фізичного та соціального розвитку дітей різних вікових груп, забезпечує безпеку та доступність ігрового простору у межах пішохідної доступності від житлового будинку.
4. **Загальна площа спортивних майданчиків та зон рекреації.** Стимулює здоровий спосіб життя й активний відпочинок мешканців. Наявність облаштованих спортивних зон дозволяє мешканцям безкоштовно тренуватися у межах власного кварталу, що сприяє

соціальній взаємодії та формуванню сусідової спільноти.

5. **Території закладів дошкільної та шкільної освіти.** Показує рівень просторової доступності та місткості освітньої інфраструктури. Визначає якість життєдіяльності сімей із дітьми (наявність безпечних пішохідних маршрутів «дім — садок / школа»). Оцінка цієї площі дозволяє упередити проблему дефіциту місць у дитячих навчальних закладах.
6. **Кількість та площа комерційних приміщень перших поверхів.** Відображає рівень розвитку локальної обслуговуючої інфраструктури (торгівля, громадське харчування, побутові та медичні послуги). Формує концепцію «місто в місті», зменшуючи потребу щоденних трудових та культурно-побутових переміщень за межі комплексу. Крім того, активні перші поверхи підвищують рівень соціальної безпеки території (концепція «очей на вулиці»).

Загалом наведені параметри є базовими індикаторами, які формують якість міського середовища, соціальну динаміку та інфраструктурну самодостатність житлового кварталу. Баланс цих показників є основою для створення комфортного функціонального та сталого житлового середовища.

Чисельність мешканців (на прикладі ЖК «Файна Таун»)

Згідно з показниками затвердженого Детального плану території (ДПТ), проектна чисельність мешканців ЖК «Файна Таун» становить 11 272 особи на 8 212 квартир, що відповідає розрахунковому коефіцієнту 1,37 особи на одну квартиру (див. рис. 3.1)[131,132].

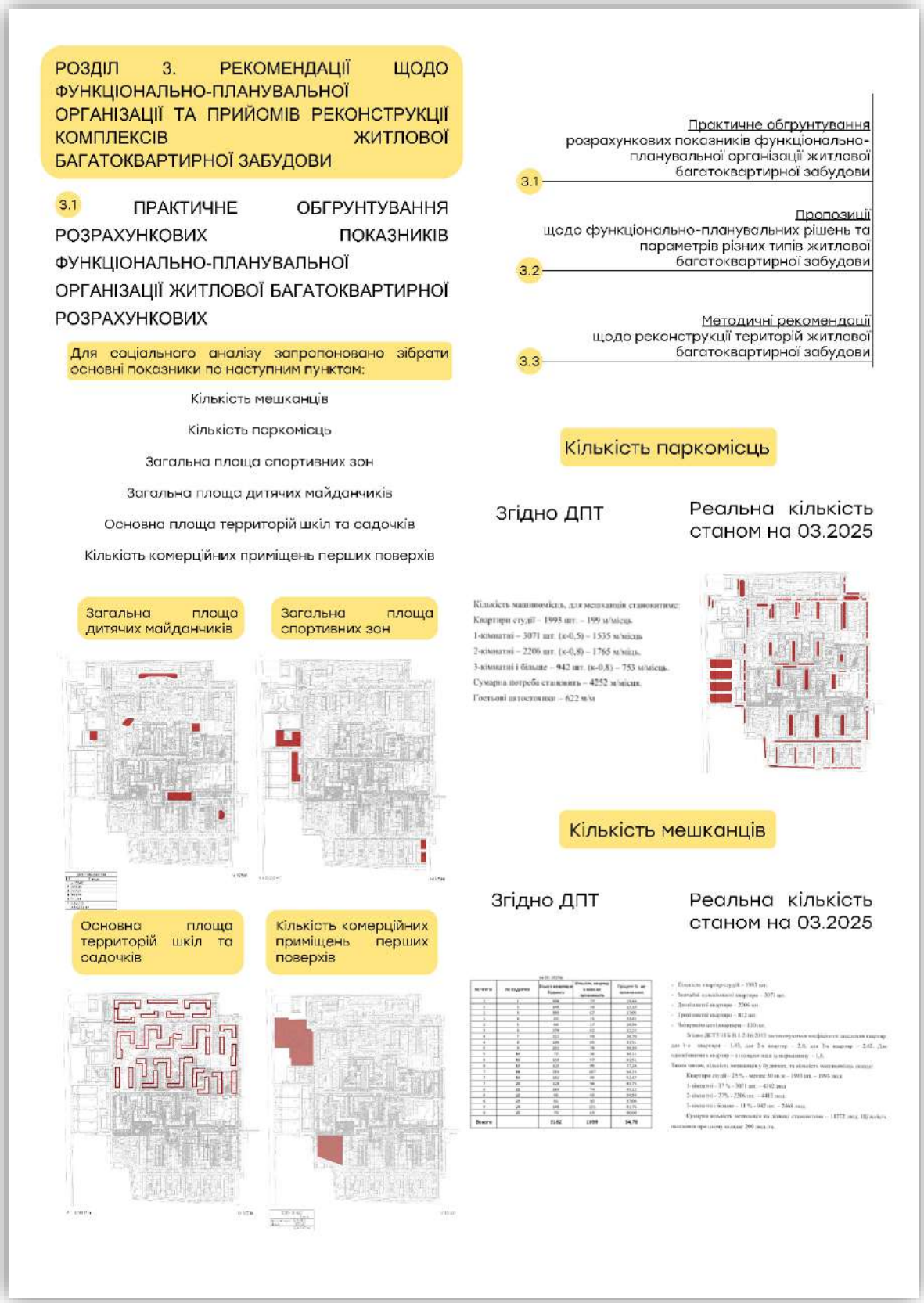


Рисунок 3.1 - Аналітичний планшет показників містобудівного та інфраструктурного забезпечення ЖК «Файна Таун»

Виходячи з того, що наразі збудовано 3 162 квартири із розрахункових 8 212 (що становить орієнтовно 39% від загального об'єму комплексу), теоретична розрахункова чисельність мешканців для цієї збудованої частини мала б складати близько 4 340 осіб.

Проте, згідно з фактичними аналітичними даними, наданими керуючою компанією ЖК «Файна Таун» (станом на лютий–березень 2025 року), із 3 162 квартир, у яких вже видано ключі, у 1 099 квартирах мешканці наразі не проживають (виконуються ремонтні роботи або житло залишається незаселеним). Це складає 34,76% від збудованого фонду [133].

Кількість активних карток доступу на територію — 4 087. Тобто це є орієнтовна кількість проживаючих людей в комплексі. Або це виходить 1,27 людини на квартиру. Тепер ми можемо порівняти кількість людей, які розраховувались згідно проєкту, з тими, хто проживає станом на лютий 2025 року. Тобто різниця між розрахунковою кількістю людей і фактичною кількістю людей наявна: 1,37 людини на квартиру розрахунково згідно ДПТ [131] до 1,97 людини на квартиру згідно статистики фактично проживаючих [133].

Кількість паркомісць. Згідно ДПТ [131] сумарна розрахункова кількість паркомісць становить 4 252 м/місця + 622 гостьових м/місця. Це розрахунок на 8 212 квартир. Або 0,59 м/місця на квартиру (див. рис. 3.1).

Згідно проектних рішень в проектній документації закладено 1 982 паркомісця в наземних багаторівневих паркінгах і 2 266 наземних парковок, також місткість вбудованих паркінгів становить 395. Тобто 0,56 м/місця на квартиру (див. рис. 3.1) [126].

Реальна кількість зареєстрованих авто станом на лютий 2025 року, згідно статистики наданої керуючою компанією — це 4 400 активних перепусток для авто на території. На активних 3 162 квартири. Або 1,39 авто на 1 квартиру [133].

Загальна площа дитячих майданчиків. Згідно ДПТ потреба в дитячих майданчиках складає 6 495,3 м² (див. рис. 3.1) [131]. Або 0,57 м² на людину.

Згідно проектних рішень цей показник становить 7 942,83 м² (див. рис. 3.1) [126]. Або 4 087 людей, які наразі реально проживають в комплексі, де реалізовано 39% від загального об'єму забудови, виходить 10 479 на 100% забудови. Або 0,75 м² на людину.

Загальна площа спортивних зон. Згідно ДПТ [131] загальна площа спортивних зон для занять фізкультурою складає 2 254,4 м². Або 0,2 м² на людину (див. рис. 3.1). Згідно проекту реалізовано і запроектовано 8 700 м², або це становить 0,83 м² на людину [126].

Основна площа територій шкіл і садочків. Згідно ДПТ [131] розрахунково наявні 1 067 місць в школах і 315 місць в садочках на 11 272 людини розрахунково (див. рис. 3.1).

Згідно проекту це займає територію в 26 843 м². Тобто розрахунково це б виходило 2,38 м² на людину, а в реальності станом на лютий 2025 року — 2,56 м² на людину [126; 133].

Кількість комерційних приміщень перших поверхів. Згідно ДПТ [131] розрахована потреба в громадських приміщеннях складає 3 071 м², а закладів громадського харчування — 1 068 м². Або 0,36 м² на людину, згідно розрахунків. Згідно проекту, запроектовано і частково реалізовано 38 435 м² громадських приміщень на перших поверхах (див. рис. 3.1). Тобто 3,67 м² на людину [126].



Рисунок 3.2 - Розміщення об'єктів комерції та обслуговування на території ЖК «Файна Таун»

Порівняння розрахункових показників, які закладаються міськими планувальниками в подальше життя і функціонування житлової багатоквартирної забудови, і те, як вона реально проєктується і живе, наведено на рис. 3.3 [126; 134; 135].

По-перше, методологія підрахунку. Взято показники, які закладені в детальний план території [134], далі проаналізовано реальні запроєктовані показники [126] і взяті показники у керуючої компанії [135]. І отже, можна зробити наступні висновки:

1. Більшу на 0,18 м² на людину площу дитячих майданчиків. Тобто запроєктовано більше дитячих майданчиків, ніж це потребується розрахунково.
2. Спортивні майданчики на 0,63 м² на людину більше запроєктовано і реалізовано, ніж це потребує розрахунок.
3. Території шкіл і дитячих садочків схожі з розрахунковою.
4. Реальна площа громадських приміщень, кафе і ресторанів більша на 3,31 м² на людину, ніж розрахункова. І це дуже багато.
5. Реальна потреба паркомісць майже вдвічі більша, ніж того вимагають коефіцієнти потреби паркомісць периферійної зони міста Києва. Класично треба більше паркомісць. Але на рахунок паркомісць у мене є інша теорія. Пізніше про це напишу.

Тобто, для подібного типу житлової забудови притаманна більша потреба в дитячій і спортивній інфраструктурі, і набагато більша в громадській, кафе, ресторанах, магазинах, активних перших поверхах, бо це і робить забудову живою.

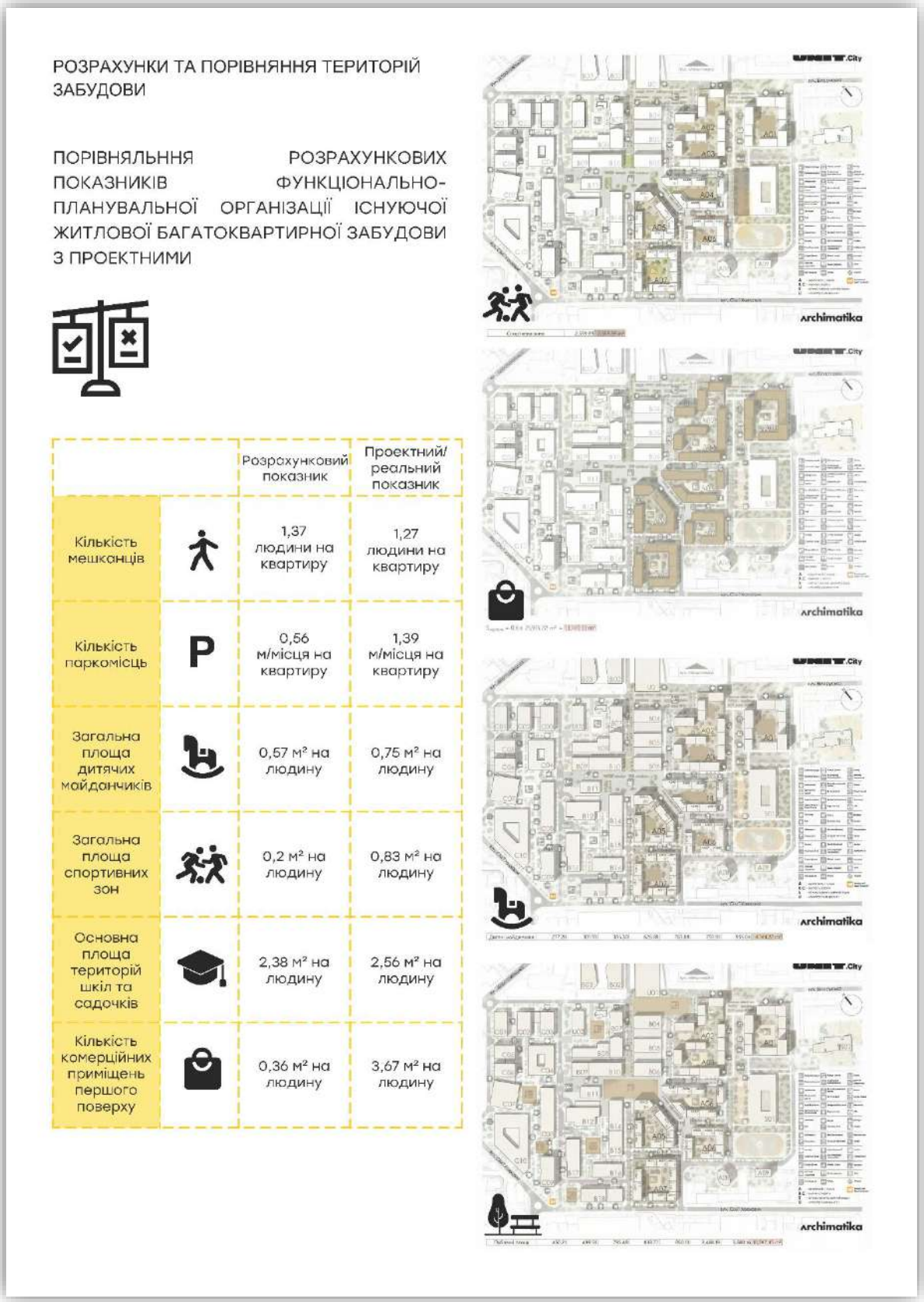


Рисунок 3.3 - Аналітичний планшет показників містобудівного та інфраструктурного забезпечення ЖК «UNIT.Home»

Тобто, якщо взяти чисельність населення, яке закладено зараз в детальному плані території (11 226 осіб згідно з розрахунковими етапами) (див. рис. 3.4) [134], то виходить, що на 1 людину припадає додатково створені 0,94 м² територій пішохідних просторів (загальна площа публічних площ становить 10 597,45 м²) (див. рис. 3.5) [126]. Це дуже важливий показник, який повинен бути врахований при створенні подібного типу житлової багатоквартирної забудови.

Якщо говорити про інші інфраструктурні питання використання території, то давайте порівняємо, скільки дитячих майданчиків створюється, але вже це порівняння візьмемо виключно для житлового фонду [134].

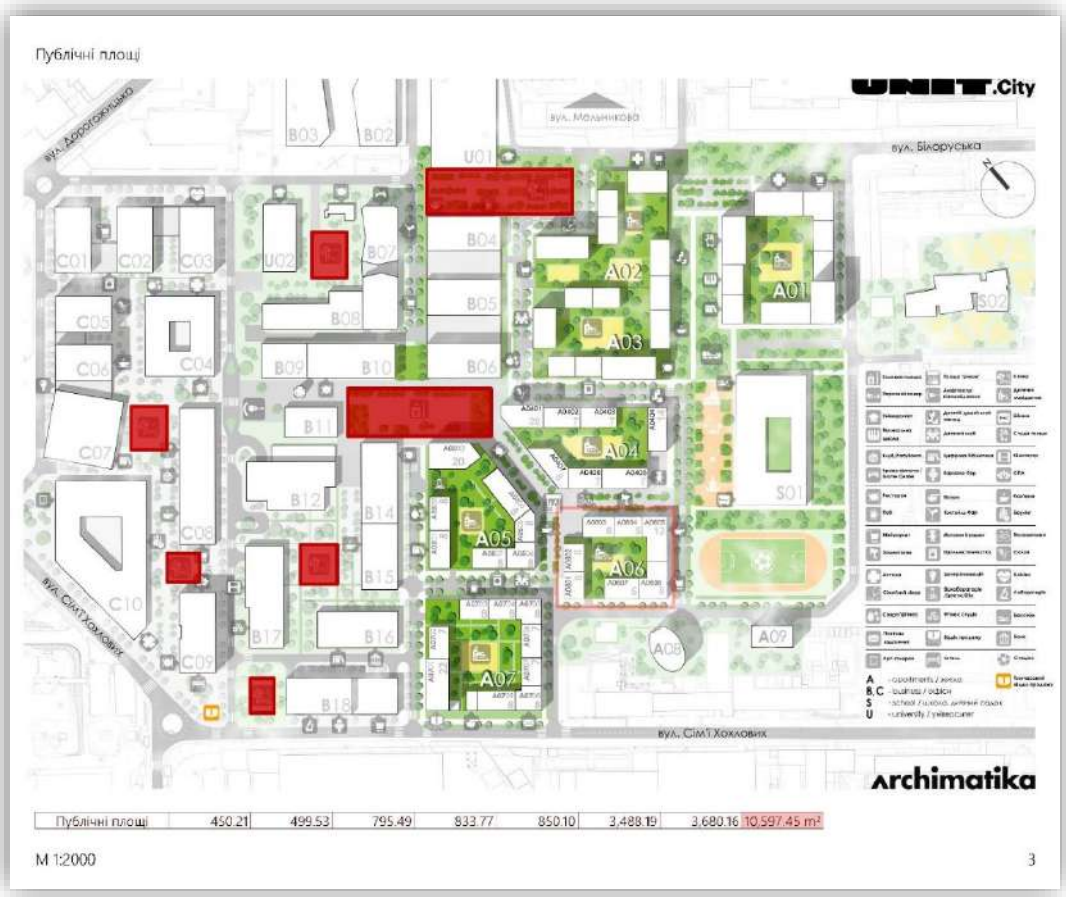


Рисунок 3.4 - Публічні площі та пішохідні простори на території ЖК «UNIT.Home» (М 1:2000)

Зведені показники чисельності населення
(кіл. чол.)

Тип забудови	Існуючий стан	Нове будівництво		Всього по розрахунковим етапам	
		Етап 7 років	Етап 20 років	Етап 7 років	Етап 20 років
Багатоквартирна	4552	6674	-	11226	11226
Разом	**4552**	**6674**	-	**11226**	**11226**

Рисунок 3.5 - Зведені показники чисельності населення за етапами освоєння території (витяг із містобудівного розрахунку ДПТ)

Показники проектного житлового фонду

№ будинку за експлік.	Поверховість	Площа забудови, кв. м	Загальна площа будівлі, кв. м	Загальна площа квартир, кв. м	Будівельний об'єм будівлі, куб.м	Кількість квартир, шт..					Чис-сть нас-ня, чол.	Загальна площа вбудовано-прибудов. приміщень кв.м
						1-кімн.	2-кімн.	3-кімн.	4-кімн.	Всього		
Етап 7 років												
36	**12,15**	2109,48	21094,80	14238,99	63284,40	134	82	26	12	254	484	1582
37	**10**	5273,60	52736,00	35596,80	158208,00	337	203	64	31	635	1206	3955
38	**10**	2108,07	18972,63	12648,42	56917,89	119	73	21	12	225	426	1581
40.1	**8**	1086,96	8695,68	5706,54	26087,04	54	32	11	5	102	193	815
40.2	**8,25**	2168,99	28214,41	19566,27	84643,23	183	111	34	18	346	655	1626
41	**8**	3089,61	24444,54	16220,45	16220,45	154	92	29	15	290	550	2317
42.1	**25**	760,55	19013,75	13729,22	57041,25	130	78	25	12	245	466	570
42.2	**10**	1448,85	14488,50	9779,74	43465,50	92	55	18	9	174	332	1087
43	**25**	574,89	14372,25	10378,37	43116,75	98	59	19	9	185	352	431
44.1	**10,15,17**	4601,33	56956,05	39266,04	170868,15	371	225	71	35	702	1336	3451
44.2	**10,17**	2447,84	28910,80	19847,22	86732,40	188	113	36	18	354	674	1836
Всього по багатоповерхо вій забудові на етап 7 років		**25670,17**	**287899,41**	**196978,06**	**863698,22**	**1860**	**1123**	**354**	**176**	**3512**	**6674**	**19521**

Рисунок 3.6 - Структура та показники житлового фонду UNIT.Home за ДПТ.

Питомі розрахункові показники прибудинкових майданчиків проектної житлової забудови

№ п/п	Майданчики	Питомі розміри майданчиків, кв. м/1 особу (ДБН 360-92 ** пп.3.15-3.16)	Етап 7 років	Етап 20 років	Разом
			Розрахункові показники, кв. м	Розрахункові показники, кв. м	
1	2	3	4	5	6
1	Озеленені території, пішохідні доріжки (без урахування територій шкіл та дошкільних навчальних закладів)	6,0	40044	-	4004,4
2	Ігрові майданчики для дітей дошкільного і молодшого шкільного віку *	0,7	4671,8	-	4671,8
3	Майданчики для відпочинку дорослого населення *	0,1	667,4	-	667,4
4	Майданчики для господарських цілей *	0,3	2002,2	-	2002,0
5	Майданчики для вигулу собак	0,3	2002,2	-	2002,0
6	Майданчики для стоянки автомашин ***	0,8	5339,2	-	5339,2
7	Майданчики для занять фізкультурою *	0,1	667,4	-	667,4

Рисунок 3.7 - Структура та показники житлового фонду UNIT.Home за ДПТ

А тепер порівняємо це з розрахунками того, що зараз запроектовано в житлових кварталах проекту (див. рис. 3.8).

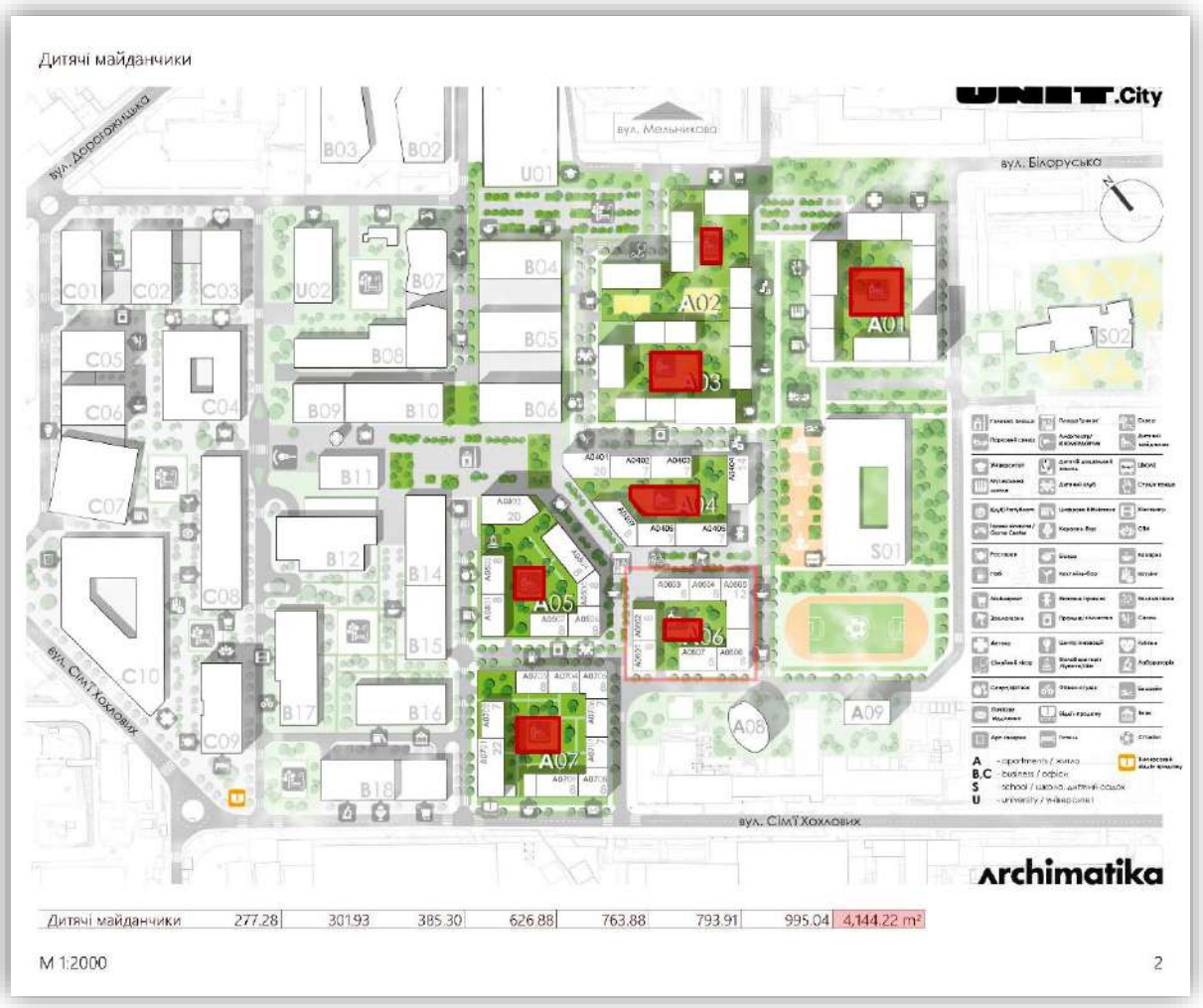


Рисунок 3.8 - Локалізація дитячих ігрових майданчиків на території ЖК «UNIT.Home» (М 1:2000)

Фактично наявні ідентичні показники: 4 144 м² запроєктовано (див. рис. 3.8) [126] проти 4 677 м², закладених згідно з детальним планом території [134], або 0,7 м² на 1 людину. Попри те, що це забудова саме бізнес-типу (інноваційного типу), і ми можемо припустити, що сімей із дітьми тут проживатиме менше, неможливо оминути той факт, що створення якісних дитячих майданчиків є обов'язковою складовою будь-якого житлового середовища.

Щодо спортивної інфраструктури району, варто відзначити, що подібна забудова зазвичай включає певну кількість спортивних осередків у межах офісної частини (ігрові зони, спортивні зали тощо). Проте безпосередньо на

території наразі інфраструктурно запроєктовано спортивне ядро площею 2 599 м² (див. рис. 3.9) [126]. Це майже у 5 разів більше, ніж було закладено в ДПТ [134]. Цей факт вкотре підтверджує, що площа спортивної інфраструктури для забезпечення комфортного проживання має бути більшою за застарілі норми. Зазвичай це пов'язано з тим, що мешканці віддають перевагу заняттям спортом безпосередньо біля власного будинку. Активне спортивне життя є невід'ємною складовою здоров'я людини, а запит на здоровий спосіб життя у сучасних ЖК є надзвичайно високим.

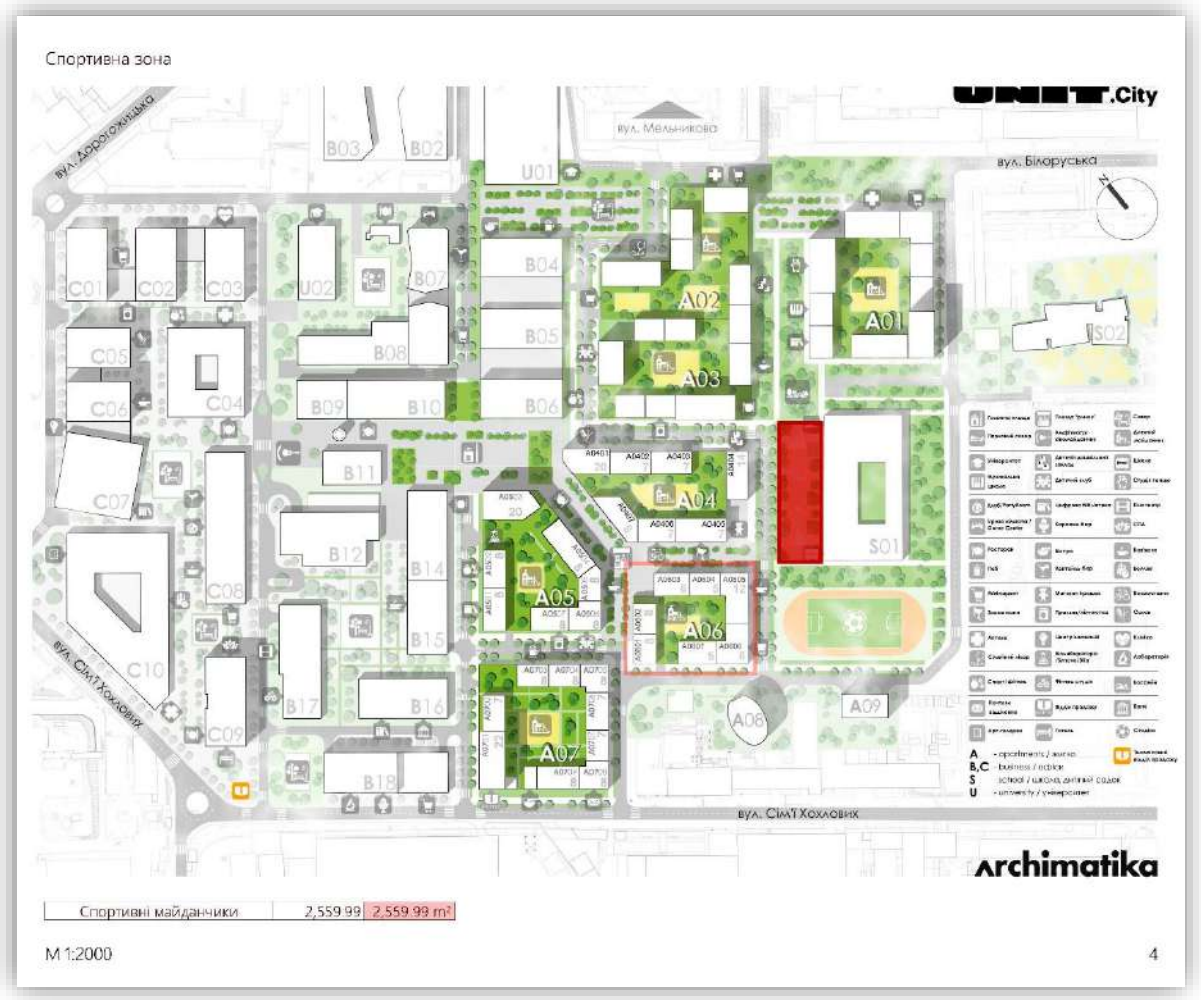


Рисунок 3.9 - Локалізація спортивних зон та майданчиків на території ЖК «UNIT.Home» (М 1:2000)

Складова громадської забудови, окрім офісної частини, також наявна в перших поверхах житлових будинків. Активний фронт перших поверхів у даному типі забудови є настільки ж важливим, як і в будь-яких інших міських житлових комплексах.

Згідно з детальним планом території [134], розрахункова потреба в приміщеннях підприємств та установ обслуговування населення становить 59 074 м² загальної площі (див. рис. 3.10). У розрахунку на 11 226 осіб населення це складає 5,26 м² на людину [134]. Це дуже високий показник, який суттєво перевищує параметри житлових комплексів сімейного типу.

Таблиця 4.2.4

Техніко – економічні показники проектних установ та підприємств обслуговування населення

№ за експл.	Загальна площа приміщень, Всього 9 038,00 кв. м, у тому числі:	Одиниця виміру	Значення показників
49	- офісні приміщення	кв. м заг. площі	6 925,95
		роб. місць	500
	- виставково-торгівельні приміщення	кв. м заг. площі	732,98
		роб. місць	20
№ за експл.	**Загальна площа приміщень, Всього 8 000,00 кв. м,** у тому числі:	**Одиниця виміру**	**Значення показників**
50,51	- магазин продовольчих товарів	кв. м заг. площі	2 000,0
		кв. м торг. площі	1400,0
		роб. місць	50
	- магазин непродовольчих товарів	кв. м заг. площі	1 000,0
		кв. м торг. площі	800,0
		роб. місць	20
	- філія ощадбанку	кв. м заг. площі	240,0
		роб. місць	10
	- спортивні зали загального користування	кв. м заг. площі	500,00
		роб. місць	7
	- салон краси	кв. м заг. площі	200,00
		роб. місць	10
	- кінотеатр	кв. м заг. площі	2000,00
		к-ть місць	250
	- фітнес центр з басейном	кв. м заг. площі	1100,00
		к-ть відвідувань за зміну	30
	- центр та дитячої творчості та дозвілля	кв. м заг. площі	960,00
		роб. місць	20
№ за експл.	**Загальна площа приміщень, Всього 6 000,00 кв. м,** у тому числі:	**Одиниця виміру**	**Значення показників**
52	- магазин продовольчих товарів	кв. м заг. площі	3 000,0
		кв. м торг. площі	2100,0
		роб. місць	70
	- магазин непродовольчих товарів	кв. м заг. площі	2 000,0
		кв. м торг. площі	1 600,0
		роб. місць	25
	- підприємства побутового обслуговування	кв. м заг. площі	1 000,0
		роб. місць	45

№ за експл.	Загальна площа приміщень, Всього 14 880,00 кв. м, у тому числі:	Одиниця виміру	Значення показників
53	- фаст-фуд	кв. м заг. площі	1 500,0
		роб. місць	25
	- розважальний заклад з танцполом	кв. м заг. площі	1 700,0
		роб. місць	20
	- підприємства для культурно-масової роботи з населенням, дозвілля та аматорської діяльності	кв. м заг. площі	2 000,0
		роб. місць	25
	- відділення зв'язку	кв. м заг. площі	300,00
		роб. місць	15
	- оздоровчо-діагностичний центр	кв. м заг. площі	2100,00
		к-ть відвідувань	200
	- офісні приміщення	кв. м заг. площі	7280,00
		роб. місць	600
№ за експл.	**Загальна площа приміщень, Всього 21 156,00 кв. м,** у тому числі:	**Одиниця виміру**	**Значення показників**
56	- магазин продовольчих товарів	кв. м заг. площі	3 000,0
		кв. м торг. площі	2100,0
		роб. місць	70
	- магазин непродовольчих товарів	кв. м заг. площі	2 000,0
		кв. м торг. площі	1600,0
		роб. місць	25
	- офісні приміщення	кв. м заг. площі	10 000,00
		роб. місць	600
	- конференц-зал	кв. м заг. площі	1 000,0
		к-ть місць	200
	- мистецька галерея	кв. м заг. площі	1 000,0
		к-ть місць	20
	- заклади громадського харчування	кв. м заг. площі	156,80
		роб. місць	7

Рисунок 3.10 — Техніко-економічні показники проєктних установ та підприємств обслуговування населення за даними ДПТ



Рисунок 3.11 - Схема розміщення комерційних приміщень перших поверхів у житловій забудові ЖК «UNIT.Home»

Що стосується паркомісць: згідно з розрахунковою потребою, у детальний план території закладено більшу кількість паркомісць, ніж цього вимагають чинні державні будівельні норми (див. рис. 3.12) [134].

Вид забудови та черги будівництва	Кількість квартир		Необхідна кількість машино-місць	Гостьові стоянки машино-місць
	Загальна	Однокімнатних		
Існуючий стан	2024	668	1352	135
Етап 7 років	3512	1159	2933	293
Всього	5536	1827	4623	462

Рисунок 3.12 - Розрахунок необхідної кількості паркомісць для житлової забудови за ДПТ

Фактично це є показник 1 паркомісце на 1 квартиру, враховуючи те, що для 1-кімнатних закладено показник 0,5 машино-місця на квартиру. Але при цьому бажано мати дорожню карту того, що подібний тип забудови в майбутньому буде зменшувати свою потребу в паркомісцях за рахунок розвитку громадського транспорту.

«Escape City». Основні показники цієї забудови надані в експертному звіті експертизою (див. рис. 3.14, 1.15). Згідно з ними, загальна кількість квартир (апартаментів) у цьому комплексі становить 1 785 одиниць, у тому числі: 1-кімнатних — 1 032, 2-кімнатних — 408, 3-кімнатних — 88, 4-кімнатних — 7, дворічних 2-кімнатних — 144, дворічних 3-кімнатних — 89 та дворічних 4-кімнатних — 17.

Загальна кількість апартаментів, у тому числі:	Апарт.	358	192	162	263	186	226	313	85	1785
- 1-кімнатних (1К)	Апарт.	206	123	118	158	78	133	185	31	1032
- 2-кімнатних (2К)	Апарт.	75	38	13	59	58	54	78	33	408
- 3-кімнатних (3К)	Апарт.	14	14	7	13	6	19	---	15	88
- 4-кімнатних (4К)		---	---	---	---	7	---	---	---	7
- дворівневі 2-кімнатні (Д2К)	Апарт.	60	4	2	3	20	18	33	4	144
- дворівневі 3-кімнатні (Д3К)	Апарт.	3	10	18	25	14	---	17	2	89
- дворівневі 4-кімнатні (Д4К)	Апарт.	---	3	4	5	3	2	---	---	17
Кількість мешканців апартаментів	осіб	554	356	285	493	392	385	545	241	3251

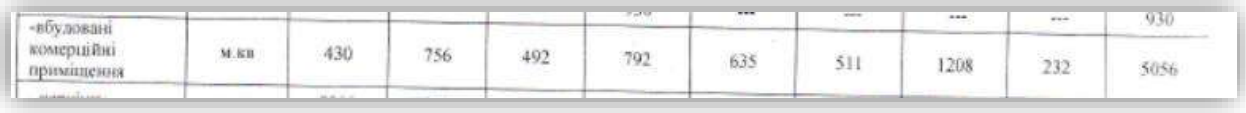
Рисунок 3.13 — Структура житлового фонду та розподіл кількості апартаментів за типами у ЖК «Escape City»

Розрахункова чисельність мешканців апартаментів ЖК «Escape City», згідно з експертним звітом, становить 3 251 особа (див. рис. 3.13) [136]. Розподіл мешканців по секціях комплексу є наступним: Секція 1 — 554 особи, Секція 2 — 356 осіб, Секція 3 — 285 осіб, Секція 4 — 493 особи, Секція 5 — 392 особи, Секція 6 — 385 осіб, Секція 7 — 545 осіб та Секція 8 — 241 особа [136].

Середній показник розрахункової заселеності становить орієнтовно 1,82 особи на один апартамент. Це складає 1,82 особи на 1 квартиру [136].

У даному типі забудови також надзвичайно важливим є активний фронт перших поверхів, хоча це не є абсолютно обов'язковою умовою для кожного об'єкта. Проєктування таких рішень суттєво залежить від вихідного технічного завдання. Створення подібних проєктів повинно забезпечувати гнучкість: передбачати як можливість влаштування значної кількості громадських приміщень, так і за потреби залишати змогу для розміщення житлових квартир на перших поверхах. Це визначається концептуальним баченням розробника, замовника, а також вимогами міста чи ОТГ до конкретної території.

Якщо говорити про ЖК «Escape City», то тут активний фронт комерції перших поверхів є критично важливим для формування якісного внутрішнього пішохідного променаду. Саме тому проєктними рішеннями закладено значний обсяг комерційних площ — 11 000 м², що майже вдвічі перевищує базовий нормативний показник у 5 056 м², зафіксований в експертному звіті (див. рис. 3.14) [136]. У розрахунку на розрахункову чисельність мешканців (3 251 особа) це становить орієнтовно 3,38 м² на людину.



-вбудовані комерційні приміщення	м.кв	430	756	492	792	635	511	1208	232	5056

Рисунок 3.14 — Площа вбудованих комерційних приміщень за секціями ЖК «Escape City» згідно з експертним звітом

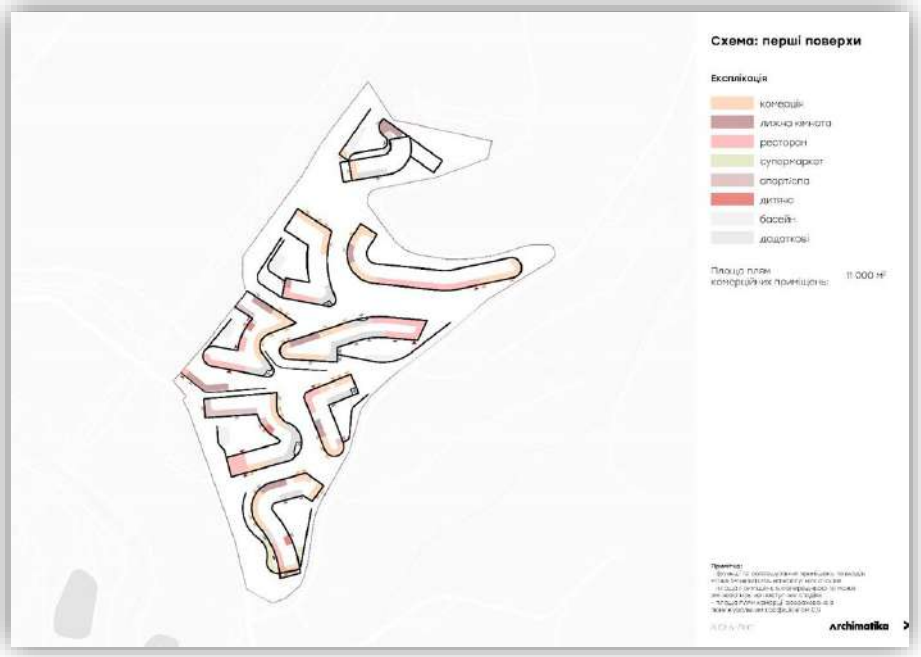


Рисунок 3.15 - Схема розміщення та функціонального зонування комерційних приміщень перших поверхів ЖК «Escape City» (загальна площа плям — 11 000 м²)

Щодо наявності паркомісць, то подібний тип забудови зазвичай формує суттєво вищу потребу в них. Це спричинено тим, що об'єкти такого типу розташовані відносно далеко від основних транспортних вузлів та магістралей загальноміського чи регіонального значення. Наприклад, для ЖК «Escape City» найближчим вузлом залізничного сполучення є станція Татарів, яка розташована на відстані 34 км від проєкту. За таких умов потреба в паркомісцях має бути повністю забезпечена для тієї кількості мешканців та гостей, які дістаються до комплексу персональним транспортом.

Згідно з експертним звітом, сумарна місткість паркінгу наразі становить 1 388 м/місць, з яких 1 224 м/місця передбачено для постійного зберігання автомобілів і 164 м/місця — як тимчасові (гостьові) автостоянки (див. рис. 3.16) [136].

Місткість паркінгу всього, в тому числі:	м.-місце	231	262	100	187	243	117	154	94	1388
-автомобілів	м.-місце	224	165	100	187	183	117	154	94	1224
-тимчасові місця для автомобілів		7	97	---	---	60	---	---	---	164

Рисунок 3.16 — Місткість паркінгу за експертним звітом.

Або це становить 1,28 паркомісця на квартиру (на 1 785 апартаментів), що є суттєво вищим показником порівняно з міськими типами житлової забудови [136].

Щодо дитячих та спортивних майданчиків, то в подібному типі рекреаційно-житлової забудови зазвичай закладається їх мінімально необхідна нормативна кількість, а конкретний набір функцій визначається технічним завданням. Значна кількість сімей також проживатиме в ЖК «Escape City», проте розташування комплексу поблизу великих природних масивів (лісів, озер, гірських річок) надає мешканцям можливість відпочивати та займатися спортом, безпосередньо використовуючи це природне оточення. Це можуть бути як звичайні прогулянки, так і водні види спорту, туристичні походи, орієнтування на місцевості, велосипедний спорт тощо.

Водночас у проєкті передбачено дитячий майданчик та публічні зони значної площі (див. рис. 3.17) [126]. Загальна площа дитячого майданчика становить 1 300 м², що у розрахунку на 3 251 мешканця складає 0,39 м² на людину [126; 136]. Площа публічних просторів (що включає площі для проведення заходів, оглядові майданчики, зелені зони відпочинку та променаду загальною площею 8 200 м²) становить 2,52 м² на людину [126; 136].



Рисунок 3.17 - Схема функціональних зон та публічних просторів ЖК «Escape City»

Публічні простори також є важливою складовою подібної забудови. В цьому проекті це закладено загальною концепцією, але підкреслю, що подібний набір просторів, в цьому типі забудови повинен варіюватись згідно бачення ОТГ чи замовника, але при цьому не потрібно забувати, що комфортне життя створюється там, де наявні простори для комунікації людей.

Висновки до підрозділу 3.1

У наведеному підрозділі проаналізовано три типи житлової багатоквартирної забудови: ЖК «Файна Таун» і ЖК «UNIT.Home» у місті Києві та ЖК «Escape City» у с. Поляниця (ТК «Буковель»). Це є абсолютно різні типи забудови, які мають багато відмінностей. Проте чинні містобудівні нормативи диктують нам однакові вимоги щодо розрахунку території під інфраструктуру або кількості паркомісць.

Як показав аналіз розрахунків, те, що реально запроєктовано і частково побудовано, суттєво відрізняється від показників, які закладаються в містобудівну документацію. Фактично це є підтвердженням того, що саме соціально-економічні чинники впливають на тип житлової багатоквартирної забудови, роблячи її доволі різноманітною.

Виходячи з цих порівнянь, пропонується диференціювати житлову багатоквартирну забудову на три основні типи (див. рис. 3.18):

1. **Сімейний тип** житлової багатоквартирної забудови;
2. **Поліфункційний** житлової багатоквартирної забудови;
3. **Заміський тип рекреаційної** житлової багатоквартирної забудови.

3.2. Формування і ознаки різних типів житлової багатоквартирної забудови. Основні соціально-планувальні принципи формування житлових комплексів

Як висновок проведеного аналізу і розрахунків, можна сформулювати три основних типи житлової багатоквартирної забудови, які зараз наявні в Україні. Соціально-економічний чинник напряму впливає на цей аспект формування житла в країні. Але цей процес не врегульований, тому на прикладі раніше проаналізованих реальних житлових комплексів пропонується виділити три основних типи житлової багатоквартирної забудови та їхні основні риси, виходячи з попередніх розрахунків:

1. Сімейний тип житлової багатоквартирної забудови;
2. Бізнес (поліфункційний) тип житлової багатоквартирної забудови;
3. Заміський тип рекреаційної житлової багатоквартирної забудови.

Основні риси і принципи, які пропонується ввести для того, щоб відрізняти ці типи, це:

1. Розташування житлової багатоквартирної забудови в структурі існуючих міст;
2. Основні принципи формотворення житлової багатоквартирної забудови;
3. Обов’язкові інфраструктурні об’єкти;
4. Розрахункові показники функціонального зонування території і будівель житлової багатоквартирної забудови;
5. Розрахункові показники потреби в паркомісцях житлової багатоквартирної забудови;
6. Гранично допустимі показники площ квартир житлової багатоквартирної забудови.

Сімейний тип житлової багатоквартирної забудови:

1. *Розташування житлової багатоквартирної забудови в структурі існуючих міст:*

- Розташування подібної забудови можливе тільки на ділянках від 5 га (що обґрунтовується необхідністю розташування повноцінного комплексу соціальної інфраструктури, включаючи дитячі садки та школи, відповідно до радіусів обслуговування [136]);
- Обов’язкове підключення до мережі громадського транспорту.

2. *Основні принципи формотворення житлової багатоквартирної забудови:*
    - Переважно квартальний тип забудови;
    - Переважно середньоповерхова забудова;
    - Активний фронт першого поверху;
    - Перемінна, силуетна забудова;
    - Переважно щільна забудова з можливістю розширення в місцях рекреації;
    - Наявність пішохідних просторів.
3. *Обов’язкові інфраструктурні об’єкти:*
    - Освітні заклади;
    - Спортивні споруди і майданчики;
    - Комерційні приміщення перших поверхів;
    - Публічні зони для комунікації.
4. *Розрахункові показники функціонального зонування території і будівель житлової багатоквартирної забудови:*
    - Щільність забудови згідно з діючими нормативами, що складає приблизно 2 особи на квартиру;
    - Освітні заклади згідно з діючими нормативами;
    - Спортивні споруди і майданчики — від 0,5 м² на людину;
    - Дитячі майданчики — від 0,7 м² на людину;
    - Комерційні приміщення перших поверхів — від 3 м² на людину.
5. *Розрахункові показники потреби в паркомісцях житлової багатоквартирної забудови:*

- Відійти від поділу на периферійні, серединні та центральні зони міста, а також від залежності кількості паркомісць від кількості кімнат/площі квартир. Прийняти 1 м/місце на 1 квартиру, незалежно від кількості спалень (замість диференціації за містобудівними зонами згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 [136]).

6. *Гранично допустимі показники площ квартир житлової багатоквартирної забудови:*
    - Як показав аналіз, площа квартири — це та складова, на яку прямо впливає економічний чинник, а далі — соціальний, тому задавати чіткі граничні показники площ квартир чи кімнат немає сенсу. Пропонується лише встановити мінімально допустиму площу для цього типу житла — 36 м² (згідно з базовими вимогами для однокімнатних квартир за ДБН В.2.2-15:2019 [137]).

Поліфункційний тип житлової багатоквартирної забудови:

1. *Розташування житлової багатоквартирної забудови в структурі існуючих міст:*
    - Розташування в будь-яких частинах міста;
    - Обов’язкове підключення до мережі громадського транспорту;
    - Пропонується розташовувати ближче до вже сформованих ділових районів міста.
2. *Основні принципи формотворення житлової багатоквартирної забудови:*
    - Переважно квартальний тип забудови, але допускається як точковий, так і змішаний тип;
    - Без обмежень поверховості;
    - Активний фронт першого поверху;
    - Перемінна, силуетна забудова;
    - Щільність забудови дозволяється не обмежувати, але не більше, ніж це дозволено згідно з містобудівними умовами та обмеженнями або детальними планами територій (ДПТ);

- Наявність рекреаційних просторів.

3. *Обов'язкові інфраструктурні об'єкти:*
   - Освітні заклади;
   - Спортивні споруди і майданчики;
   - Комерційні приміщення перших поверхів;
   - Публічні зони для комунікації;
   - Офісна забудова;
   - Споруди культурного призначення.
4. *Розрахункові показники функціонального зонування території і будівель житлової багатоквартирної забудови:*
   - Щільність забудови дозволено збільшувати, але не більше, ніж це буде дозволено містобудівними умовами та обмеженнями;
   - Територію освітніх закладів дозволено зменшувати на 25% (за умови використання дахових чи суміжних майданчиків) [136];
   - Спортивні споруди і майданчики — від 0,5 м² на людину;
   - Дитячі майданчики — від 0,7 м² на людину;
   - Комерційні приміщення перших поверхів — від 3 м² на людину.
5. *Розрахункові показники потреби в паркомісцях житлової багатоквартирної забудови:*
   - Відійти від поділу на периферійні, серединні та центральні зони міста, а також від залежності кількості паркомісць від кількості квартир. Прийняти 1 м/місце на 1 квартиру, незалежно від кількості спалень. Дозволено знижувати показник до 0,5 м/місця на квартиру-студію або 1-спальну квартиру.
6. *Гранично допустимі показники площ квартир житлової багатоквартирної забудови:*
   - Як показав аналіз, площа квартири — це та складова, на яку прямо впливає економічний чинник, а далі — соціальний, тому задавати чіткі граничні показники площ квартир чи кімнат немає сенсу. Пропонується лише встановити мінімально допустиму площу для

цього типу житла — 36 м². Також у цьому типі забудови дозволити квартири-студії площею не менше ніж 24 м², та часткою не більше ніж 20% від загальної кількості квартир у комплексі.

Заміський тип рекреаційної житлової багатоквартирної забудови:

1. *Розташування житлової багатоквартирної забудови в структурі існуючих міст:*
   - Розташування на приміських територіях або в містах-супутниках;
   - Пропонується розташовувати ближче до великих масивів природних зон;
   - Пропонується створювати основну інфраструктуру подібних житлових утворень біля вже існуючих осередків природи, парків, водойм, лісосмуг тощо.
2. *Основні принципи формотворення житлової багатоквартирної забудови:*
   - Переважна поверховість згідно з діючими ДБН — до 4 поверхів разом із мансардним для забудови в селах і малих містах [136]. Також пропонується залишати можливість збільшення поверховості, але не більше ніж до 9 поверхів та відповідно до місцевої містобудівної документації;
   - Щільність забудови — згідно з діючими нормами [136].
3. *Обов'язкові інфраструктурні об'єкти:*
   - Немає (визначаються технічним завданням).
4. *Розрахункові показники функціонального зонування території і будівель житлової багатоквартирної забудови:*
   - Щільність забудови дозволено збільшувати, але не більше, ніж це буде дозволено містобудівними умовами та обмеженнями;
   - Територію освітніх закладів дозволено зменшувати на 25%;
   - Спортивні споруди і майданчики — від 0,1 м² на людину;
   - Дитячі майданчики — від 0,1 м² на людину;

- Комерційні приміщення перших поверхів — згідно з побажаннями технічного завдання.

5. *Розрахункові показники потреби в паркомісцях житлової багатоквартирної забудови:*
   - Відійти від поділу на периферійні, серединні та центральні зони міста, а також від залежності кількості паркомісць від кількості квартир. Прийняти 1,5 м/місця на 1 квартиру, незалежно від кількості спалень. Для подібного типу житлової забудови притаманний вищий рівень автомобілізації з причини того, що такі утворення забудови зазвичай розташовані на віддалені від основних транспортних вузлів.
6. *Гранично допустимі показники площ квартир житлової багатоквартирної забудови:*
   - Як показав аналіз, площа квартири — це та складова, на яку прямо впливає економічний чинник, а далі — соціальний, тому задавати чіткі граничні показники площ квартир чи кімнат немає сенсу. Пропонується лише встановити мінімально допустиму площу для цього типу житла — 36 м². Також у цьому типі забудови дозволити квартири-студії площею не менше ніж 18 м² (для апартаментів тимчасового/рекреаційного проживання [137]), та часткою не більше ніж 50% від загальної кількості квартир у комплексі.

3.2 ФОРМУВАННЯ І ОЗНАКИ ТИПІВ ЖИТЛОВОЇ БАГАТОКВАРТИРНОЇ ЗАБУДОВИ ТА ОСНОВНІ СОЦІАЛЬНО-ПЛАНУВАЛЬНІ ПРИНЦИПИ ФОРМУВАННЯ ЖИТЛОВИХ КОМПЛЕКСІВ

ТИП	СІМЕЙНИЙ	ПОЛІФУНКЦІОНАЛЬНИЙ	РЕКРЕАЦІЙНИЙ	ЯК ЗАРАЗ
Розташування житлової багатоквартирної забудови в структурі існуючих міст	-розташування подібної забудови можливо тільки на ділянках від 5 га. -обов'язкове підключення до мережі громадського транспорту	-розташування в будь яких частинах міста -обов'язкове підключення до мережі громадського транспорту -пропонується ближче до вже сформованих ділових районів міста	-розташування в приміських територіях або містах супутниках -пропонується розташовувати ближче до великих масивів природних зон -пропонується створювати основну інфраструктуру подібних житлових утворень біля вже існуючих осередків природи, парків, водойм, лісосмуг, тощо.	-не нормується
Основні принципи формотворення житлової багатоквартирної забудови	-переважно квартальний тип забудови -переважно середньоповерхова забудова -активний фронт першого поверху -перемінна, силуетна забудова -переважно щільна забудова, з можливістю розширення в місцях рекреацій -наявність пішохідних просторів	-переважно квартальний тип забудови, але допускається як точковий, так і змішаний -без обмежень поверховості -активний фронт першого поверху -перемінна, силуетна забудова -щільність забудови дозволяється не обмежувати, але не більше ніж це дозволено згідно містобудівних норм і обмежень, або детальних планів територій -наявність рекреаційних просторів	-переважно квартальний тип забудови, але допускається як точковий, так і змішаний тип забудови -переважна поверховість згідно діючих дбн до 4х поверхів разом з мансардним, для забудови в селах і малих містах(!), також пропонується залишати можливість збільшення поверховості, але не більше ніж до 9ти поверхів, і згідно місцевої містобудівної документації -щільність забудови згідно діючих норм	-видається на основі Містобудівних умов і обмежень
Обов'язкові інфраструктурні об'єкти	-освітні заклади -спортивні споруди і майданчики -комерційні приміщення перших поверхів -публічні зони для комунікації	-освітні заклади -спортивні споруди і майданчики -комерційні приміщення перших поверхів -публічні зони для комунікації -офісна забудова -споруди культурного призначення	-немає	У межах зони багатоквартирної житлової забудови розташовуються ділянки на яких розміщуються житлові будинки з необхідним переліком майданчиків, проїздів, пішохідних доріжок, зелених насаджень, а також земельні ділянки, на яких розташовані заклади дошкільної освіти, заклади загальної середньої освіти, торговельні підприємства з асортиментом товарів повсякденного попиту, з підприємствами харчування та приймальними пунктами підприємств побутового обслуговування
Розрахункові показники функціонального зонування території і будівель житлової багатоквартирної забудови	-щільність забудови згідно діючих нормативів, що складає приблизно 2 людини на квартиру -освітні заклади згідно діючих нормативів -спортивні споруди і майданчики від 0,5 м² на людину -дитячі майданчики від 0,7 м на людину -комерційні приміщення перших поверхів від 3х м² на людину	-щільність забудови дозволено збільшувати, але не більше ніж це буде дозволено містобудівними нормами і обмеженнями -освітні заклади, їх територію дозволено зменшувати на 25% -спортивні споруди і майданчики від 0,1 кв м на людину -дитячі майданчики від 0,1кв м на людину -комерційні приміщення перших поверхів від 3х кв м на людину	-щільність забудови дозволено збільшувати, але не більше ніж це буде дозволено містобудівними нормами і обмеженнями -освітні заклади, їх територію дозволено зменшувати на 25% -спортивні споруди і майданчики від 0,1 кв м на людину -дитячі майданчики від 0,1кв м на людину -комерційні приміщення перших поверхів згідно побажань технічного завдання	Майданчики: на особу / на квартиру Для ігор дітей дошкільного і молодшого шкільного віку: 0,7 м² / 1,75 м² Для відпочинку дорослого населення: 0,2 м² / 0,6 м² Для занять фізкультурою: 2,0/0,2 м² / 5,0/0,5 м² Для тимчасової стоянки велосипедів: 0,1 м² / 0,25 м² Для збирання побутових відходів**: 0,07 м² / 0,18 м²; 0,03 м² / 0,03 м² Для вигулу домашніх тварин: 0,3 м² / 0,3 м²
Розрахункові показники потреби в паркомісцях житлової багатоквартирної забудови	-відійти від ділення на периферійні, серединні, центральні зони міста. Також відійти від залежності кількості паркомісць від кількості квартир. Прийняти 1 м/місце на 1 квартиру, будь якої кількості спалень	-відійти від ділення на периферійні, серединні, центральні зони міста. Також відійти від залежності кількості паркомісць від кількості квартир. Прийняти 1 м/місце на 1 квартиру, будь якої кількості спалень	-відійти від ділення на периферійні, серединні, центральні зони міста. Також відійти від залежності кількості паркомісць від кількості квартир. Прийняти 1,5 м/місце на 1 квартиру, будь якої кількості спалень. Для подібного типу житлової забудови притаманна більша автомобілізація, зазвичай подібні утворення забудови розташовані на віддалені від основних транспортних вузлів.	Тип житлового будинку: Постійні / Гостьові Центральній: 1 м² / 0,15 м² Серединній: 0,8 м² / 0,15 м² Периферійній: 0,5 м² / 0,15 м² Доступне житло, державної підтримки: 0,4 м² / 0,15 м² Соціальне житло: 0,15 м² / 0,15 м²
Гранично допустимі показники площ квартир житлової багатоквартирної забудови	-як показав аналіз, площа квартир, це та складова на яку прямо впливає економічний чинник, а далі соціальний, тому задавати якісь чіткі граничні показники площ квартир чи кімнат немає сенсу. Пропонується лише встановити мінімально допустиму площу для цього типу житла- 36 м².	-з аналізу, площа квартир, це та складова на яку прямо впливає економічний чинник, а далі соціальний, тому задавати якісь чіткі граничні показники площ квартир чи кімнат немає сенсу. Пропонується лише встановити мінімально допустиму площу для цього типу житла - 36 м². Також в цьому типі забудови дозволити квартири студії, але не менше ніж 24 м², і не більше ніж 20% від загальної кількості квартир	-як показав аналіз, площа квартир, це та складова на яку прямо впливає економічний чинник, а далі соціальний, тому задавати якісь чіткі граничні показники площ квартир чи кімнат немає сенсу. Пропонується лише встановити мінімально допустиму площу для цього типу житла- 36 м квадратних. Також в цьому типі забудови дозволити квартири студії але не менше ніж 18 кв м, і не більше ніж 50% від загальної кількості квартир.	Кількість житлових кімнат: 1 / 2 / 3 / 4 / 5 Нижня і верхня межа площі квартир, м²: 28-40 / 44-53 / 56-66 / 70-80 / 84-98 Примітка: Площі квартир дано без урахування площі літніх приміщень.

Рисунок 3.18 - Порівняльний аналіз ознак та нормативних показників типів житлової багатоквартирної забудови

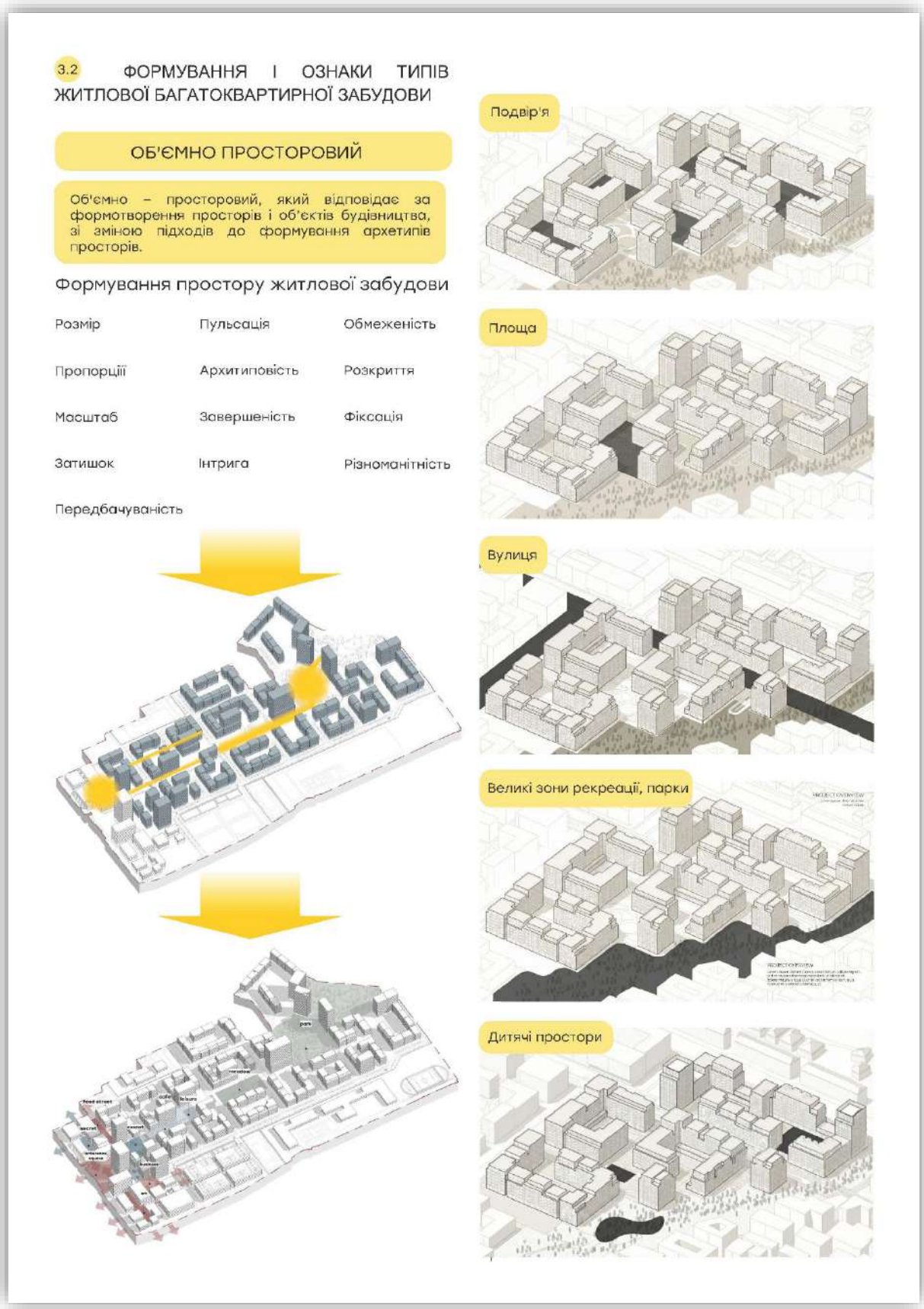


Рисунок 3.19 – Геометрично просторові методи.

Експериментальне проєктування

На базі сформульованих принципів і пропозицій щодо змін у нормативній базі, що стосуються трьох запропонованих типів житлової багатоквартирної забудови, розроблено три концепції житлових комплексів в Україні. Проєкти розроблені за особистої участі здобувача у складі проєктної групи ТОВ «АРХІМАТИКА» [138].

Сімейний тип житлової багатоквартирної забудови: «Концепція забудови території по вулиці Любарського в м. Дніпро». Розроблено концепцію житлового комплексу в м. Дніпро, керуючись основними соціально-економічними чинниками і принципами, сформульованими для сімейного типу житлової багатоквартирної забудови (див. рис. 3.20).



Рисунок 3.20 - Експериментальний проєкт сімейного типу житлової багатоквартирної забудови по вул. Любарського в м. Дніпро (авторський колектив ТОВ «АРХІМАТИКА» за участю автора)

Бізнес-тип житлової багатоквартирної забудови: «Концепція забудови території по вулиці Чистяківській у м. Києві». Розроблено концепцію житлової забудови на базі сформульованих принципів бізнес-типу житлової багатоквартирної забудови (див. рис. 3.21).

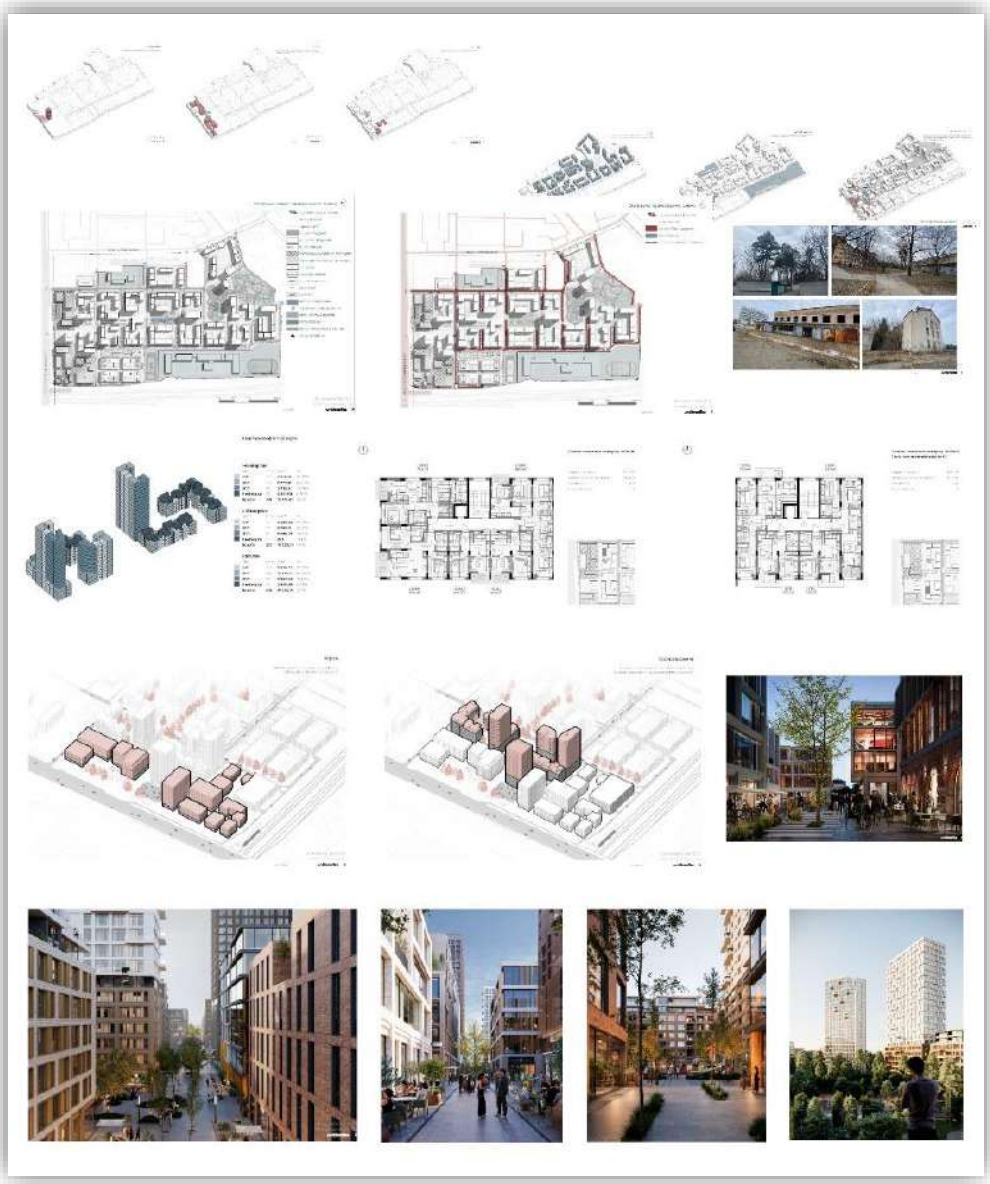


Рисунок 3.21 - Експериментальний проєкт бізнес-типу житлової багатоквартирної забудови по вул. Чистяківській у м. Києві (авторський колектив ТОВ «АРХІМАТИКА» за участю автора)

Заміський (рекреаційний) тип житлової багатоквартирної забудови: «Концепція забудови території в с. Оноківці Ужгородського району Закарпатської області». Розроблено та впроваджено в концепцію основні принципи, закладені в методологію створення рекреаційного типу житлової забудови (див. рис. 3.22).



Рисунок 3.22 - Експериментальний проєкт рекреаційного типу житлової забудови в с. Оноківці Ужгородського району Закарпатської області (авторський колектив ТОВ «АРХІМАТИКА» за участю автора)

Основні соціально-планувальні принципи формування житлової багатоквартирної забудови

Основні принципи формування житлової багатоквартирної забудови лягають в основу формування засад, які характеризують житлову багатоквартирну забудову як якісну та комфортну для кінцевого споживача. Сформульовано декілька основних принципів, за якими можна характеризувати житлову багатоквартирну забудову як якісну та таку, що відповідає соціально-економічним вимогам сьогодення.

Принцип гулябельності (прогулянковості). У роботі доведено важливість процесу пішохідного споживання просторів архітектури. Це має величезний вплив на якість життя як з емоційної, так і з фізично-оздоровчої точки зору. Проте цей принцип сформовано не стільки на базі виключно пішохідного функціоналу просторів. Принцип гулябельності насамперед підкреслює бажання людей мати пішохідний маршрут із якісно та різноманітно насиченим функціоналом, куди входить як естетична складова, так і функційна. Люди люблять гуляти цікаво, вони люблять самі вигадувати собі маршрути. Важливо також, щоб з архітектурно-планувальної точки зору маршрут був зручним. Людина повинна відчувати комфорт, незважаючи на те, що вона обирає все нові й нові маршрути. Також пішохідний простір, у якому й відбувається «гулябельність», повинен бути співмасштабним людині, відповідно, формування будинками цього простору теж є одним із головних чинників. Важливим акцентом у побудові правильного принципу пішохідного маршруту є безпосередньо «якірні» точки, між якими часто й відбувається сам процес гуляння.

Принцип архітектурного різноманіття. На формування якісного середовища безпосередній вплив має також масштаб із фасадами споруд, які оточують простір, де перебуває людина. Окрім описаних раніше формотворчих чинників і важливості створення архетипічності будівель, не менш важливим є і різноманіття цих споруд. Принцип архітектурного різноманіття вказує на важливість створення різноманітної житлової

багатоквартирної забудови, але обов'язково пов'язаної стилістично. Різноманітність може бути створена в різній висоті будівель, зібраних за принципом нюансу або контрасту.

Також важлива неповторюваність в елементах будівель, таких як балкони, інженерні елементи, деталі фасадів, сонцезахист тощо. Найпростішим прийомом виразності є колір будівель. Усі ці наявні архітектурні прийоми й утворюють принцип архітектурного різноманіття. Якісне середовище — це те, у якому людина бачить унікальність своєї будівлі, але ця унікальність не перетворює забудову на несистематичний хаос, а створює житлову багатоквартирну забудову за принципом впорядкованого різноманіття.

Принцип різноманіття сценаріїв життя. У дисертаційній роботі багато уваги приділено безпосередньо залежності житлової багатоквартирної забудови від соціально-економічного чинника. Також автором пов'язано створення просторів цієї забудови зі сценарієм життя людини. Згідно з проведеним соціологічним опитуванням, різні люди потребують різноманітної сценарності просторів, у яких вони будують своє життя. Принцип різноманітності сценаріїв життя сформований саме для того, щоб підкреслити необхідність розуміння того, що різні життєві сценарії продукують потребу у формуванні різних просторів забудови та різного поєднання цієї забудови з транспортно-пішохідними шляхами. Принцип різноманітності сценаріїв життя підкреслює важливість того, щоб архітектор перед стартом своєї роботи дослідив і продумав поведінкові сценарії тих громад, для яких він починає створювати свій проєкт.

Принцип користування житловою забудовою. Не менш важливим, окрім якісно продуманої забудови, є безпосередньо й те, як саме майбутні мешканці будуть нею користуватися. Принцип користування житловою багатоквартирною забудовою сформований на основі спостереження за тим, що багато просторів, які закладають архітектори у свої проєкти, або не працюють, або, навпаки, використовуються за іншим призначенням. Важливо

продумувати, як саме люди будуть користуватися створеним середовищем. У роботі сформульовано принцип користування як невід'ємно важливий при формуванні якісної житлової багатоквартирної забудови.

Принцип комплексності просторових рішень. У роботі описано важливість створення правильних просторових рішень при формуванні житлової багатоквартирної забудови. Сформульований принцип комплексності підкреслює важливість системного підходу до формування та проєктування цих просторів. Житлова забудова, особливо на великих ділянках, повинна вкладатися в системну структуру, у якій додавання нових елементів не перетворить забудову на хаос, а навпаки — наситить і урізноманітнить цю систему. Принцип комплексності просторових рішень пов'язує систему просторів у функційний ряд, який унеможливлює сповзання просторів забудови в циклічність просторового хаосу.

Сформульовані принципи створення житлової багатоквартирної забудови пропонується віднести до пропозицій, що формують методологічну базу при старті роботи над великими житловими проєктами (див. рис. 3.19).

Визначення поняття *комплекси житлової багатоквартирної забудови*.

Комплекси житлової багатоквартирної забудови - це сукупність двох або більше житлових будинків (або єдиного багатосекційного будинку), об'єднаних єдиною територією, архітектурним задумом, інженерно-технічною інфраструктурою та просторами спільного користування. Житлові комплекси- це повноцінна система просторів і будинків, об'єднаних єдиним прогулянковим маршрутом і наявної спортивної, дитячої, освітньої і комерційної інфраструктури для повноцінного процесу життядіяльності мешканців.

На відміну від окремо розташованого житлового будинку, житловий комплекс орієнтований на створення повноцінного, автономного та безпечного середовища для проживання, відпочинку й обслуговування мешканців. З точки зору сучасного містобудування, житловий комплекс є елементом квартальної або мікрорайонної забудови. Він забезпечує перехід

від абстрактних «квадратних метрів житла» до соціально та економічно адаптованого середовища, де мешканці отримують базові послуги, безпеку та умови для відпочинку й спілкування безпосередньо біля свого дому.

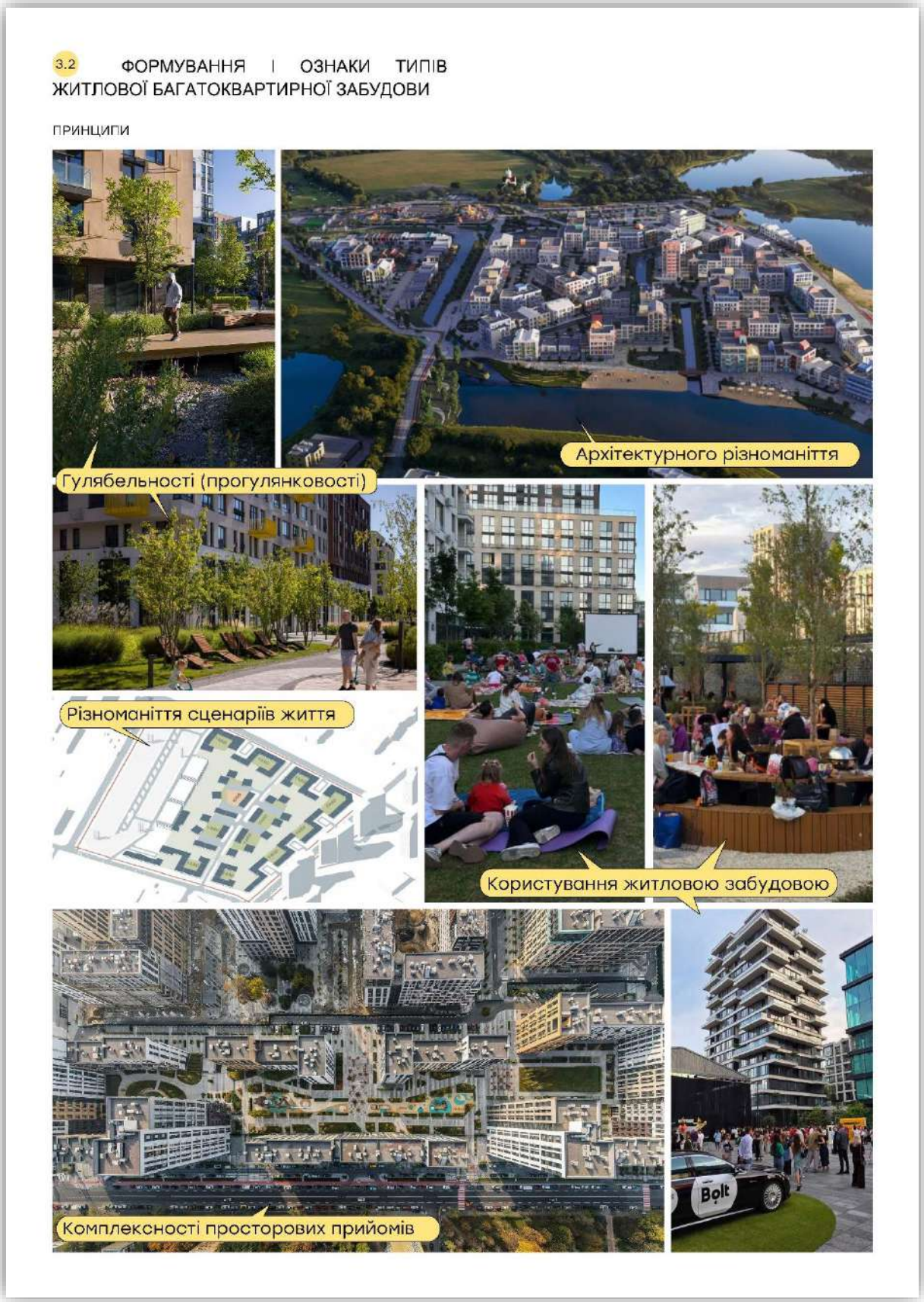


Рисунок 3.23 - Принципи формування якісного середовища житлової багатоквартирної забудови

Висновки до підрозділу 3.2

У цьому підрозділі сформульовано основні типи житлової багатоквартирної забудови, які пропонуються в даному дисертаційному дослідженні:

1. **Сімейний тип** житлової багатоквартирної забудови;
2. **Поліфункційний** житлової багатоквартирної забудови;
3. **Заміський тип** рекреаційної житлової багатоквартирної забудови.

Також окреслено їхні характерні риси — як об’ємно-просторового, так і соціально-економічного характеру, що безпосередньо впливають на розрахункові показники території, інфраструктури та планувальних рішень квартир. Опис рис забудови виконано за шістьма визначеними критеріями:

1. Розташування житлової багатоквартирної забудови в структурі існуючих міст;
2. Основні принципи формотворення житлової багатоквартирної забудови;
3. Обов’язкові інфраструктурні об’єкти;
4. Розрахункові показники функціонального зонування території і будівель житлової багатоквартирної забудови;
5. Розрахункові показники потреби в паркомісцях житлової багатоквартирної забудови;
6. Гранично допустимі показники площ квартир житлової багатоквартирної забудови.

Виведено конкретні числові показники, які пропонується внести у формі змін та доповнень (зокрема у рекомендаційній частині) до чинних державних будівельних норм (ДБН).

3.3. Методичні рекомендації щодо реконструкції існуючих та будівництва нових комплексів житлової багатоквартирної забудови

Методичні рекомендації щодо реконструкції території житлової багатоквартирної забудови пропонується поділити на два основних підходи (див. рис. 3.24):

1. **Об’ємно-просторовий**, який відповідає за формотворення просторів та об’єктів будівництва зі зміною підходів до формування архетипів простору;
2. **Соціально-економічний**, який відповідає за основні кількісні показники території, що повинні закладатися проєктними рішеннями в один із трьох запропонованих типів житлової багатоквартирної забудови.



Рисунок 3.24 - Етапи реконструкції території житлової забудови за соціально-економічними принципами

Об'ємно-просторові підходи до реконструкції територій житлової багатоквартирної забудови

Загальний підхід до реконструкції мікрорайонів може варіюватися залежно від конкретного місця та завдань, але головною метою є створення комфортного, сталого та життєздатного середовища для мешканців. Також можна виділити головні напрями, які треба вирішувати за допомогою архітектурно-планувальних чинників. Це ущільнення забудови, впорядкування просторів, пропрацювання чітких правил використання простору, акцент на створення пішохідних просторів і активних вулиць, адже комфортне місто має бути в людському масштабі. І це необов'язково пов'язано виключно з висотністю.

Якщо будівлі стають вищими, їх потрібно будувати далі одну від одної — для збереження стандартів інсоляції (тобто припливу сонячної радіації), природної вентиляції та інших норм [10]. Якщо санітарні стандарти ігнорувати, міста перетворяться на антиутопічні «кам'яні джунглі». Щільна забудова середньої поверховості дає змогу збільшити кількість квартир без втрати, а іноді й із підвищенням якості життя .

Проте важливо починати з усвідомлення того, які саме архетипічні простори необхідно створювати в процесі реконструкції наявного житлового фонду. До речі, ці підходи цілком актуальні й для нової забудови, адже помилки минулого нерідко повторюються і в сучасних проєктах багатоквартирних житлових комплексів. Фактично спочатку розглянемо саме ці просторові та геометричні методики реконструкції осередків житлової багатоквартирної забудови.

Усі архетипи просторів давно зрозумілі й багато років використовуються при плануванні та забудові міст. Фактично їх можна класифікувати наступним чином:

- простори подвір'я (див. рис. 3.25);
- простори площ (див. рис. 3.26);

- простори вулиць / бульварів (див. рис. 3.27);
- простори парків або великих ландшафтних просторів (див. рис. 3.28);
- простори дитячих майданчиків як окремий тип просторових рішень (див. рис. 3.29).

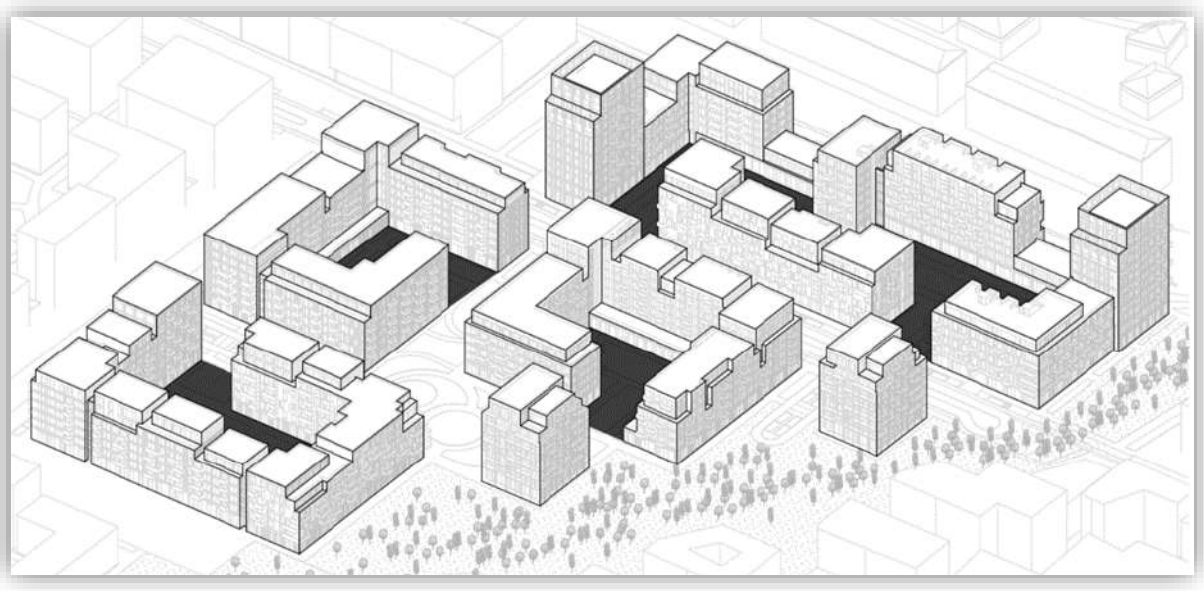


Рисунок 3.25 - Схема ділення на простори подвір'я.

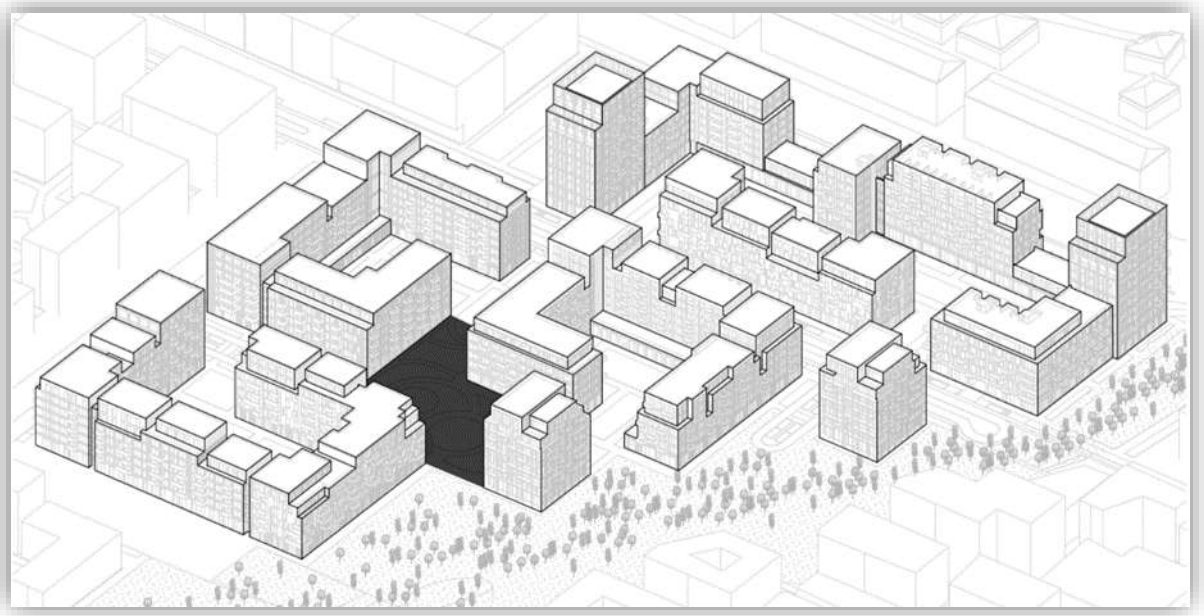


Рисунок 3.26 - Схема ділення на простір площі.

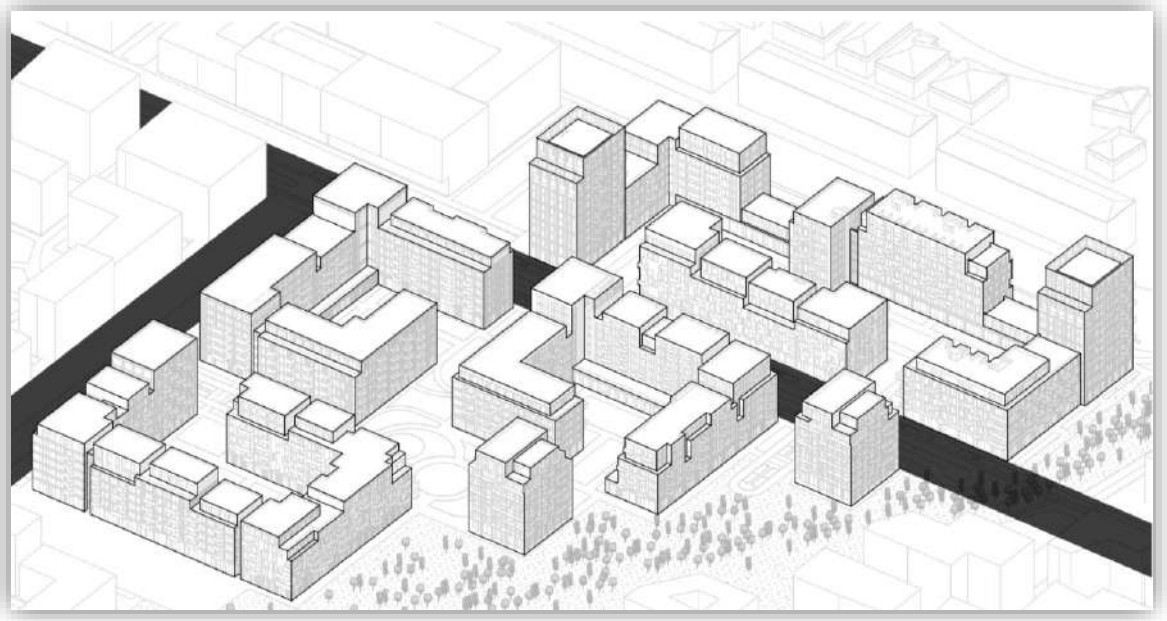


Рисунок 3.27 - Схема ділення на простір вулиць.

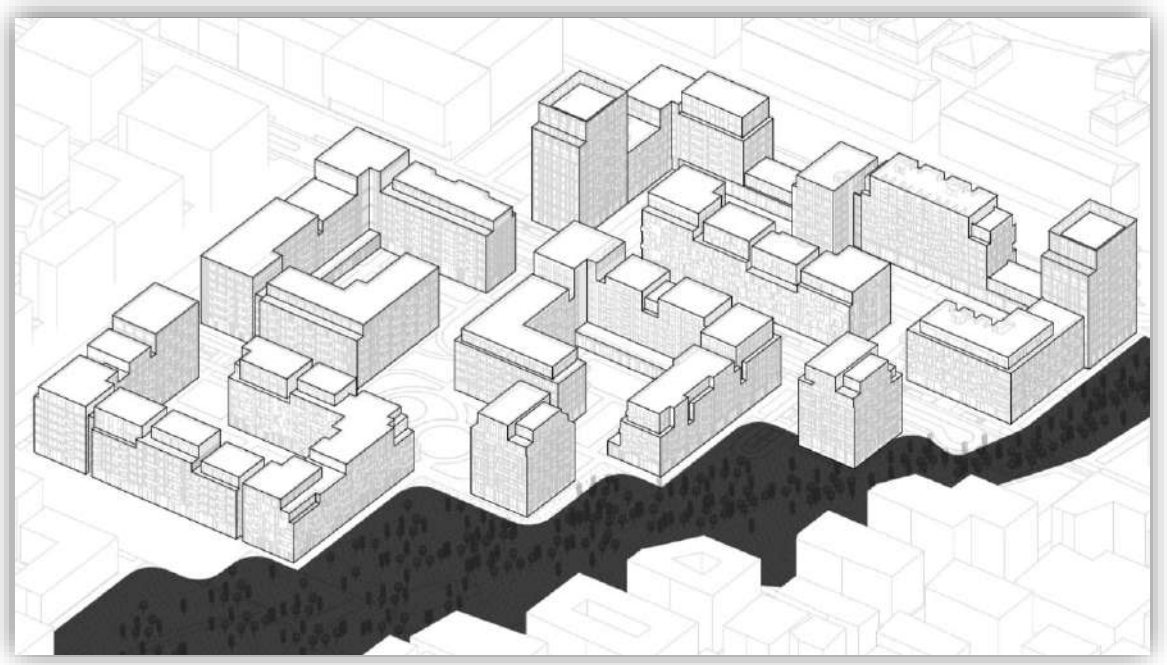


Рисунок 3.28 - Схема ділення на простір парку.

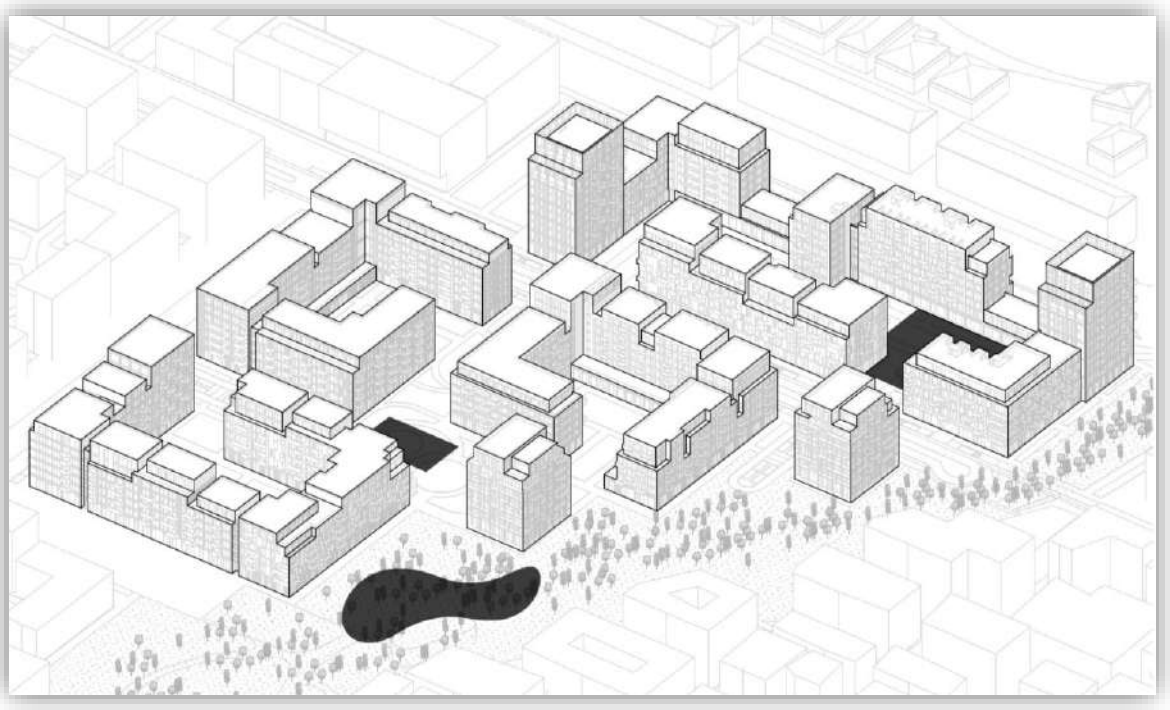


Рисунок 3.29 Схема ділення на простори дитячих майданчиків.

Подвір'я має велике значення як у культурному, так і в практичному сенсі, особливо в українській традиції. Воно виконує кілька важливих функцій:

Вулиця з погляду архітектури: чому її якість має значення

1. Архітектурна узгодженість: Вулиця має гармонійно поєднуватися з загальним архітектурним середовищем міста. Вуличне покриття, озеленення, освітлення, малі архітектурні форми мають відповідати стилю навколишніх будівель.
2. Організація і зручність: Вулиця — це частина загальноміського простору, яка повинна бути функціонально зручною для всіх: пішоходів, велосипедистів, водіїв. Важливо правильно організувати тротуари, транспортні смуги, паркування.
3. Естетичне наповнення: Добре спроектована вулиця створює приємне візуальне середовище. Використання якісних матеріалів, збалансованих кольорів і форм формує атмосферу, яка позитивно впливає на життя мешканців.

4. Природне середовище: Озеленення вулиць, наявність скверів, дерев і парків підвищують екологічну якість простору, створюють комфорт для пішоходів та сприяють охороні довкілля.
5. Історична і культурна цінність: Багато вулиць мають історичне значення й відображають культурну ідентичність міста. Архітектура, пам’ятники, старовинні фасади є важливою частиною міського образу.
6. Містобудівна структура: Вулиці — це основа міської тканини. Вони поєднують різні райони міста, впливають на транспортну ефективність і формують логіку міського простору.

Таким чином, якісно спроектована вулиця — це не лише інфраструктура, а й ключовий елемент, який формує обличчя міста та забезпечує комфорт його мешканцям.

Площа як архітектурний центр міського життя:

1. Містобудівний акцент: Площа часто є центральним об’єктом населеного пункту, навколо якого розташовані важливі установи — адміністративні будівлі, храми, музеї, культурні центри. Вона виконує роль головного просторового вузла міста.
2. Громадська функціональність: Площа слугує місцем проведення масових подій — ярмарків, свят, зустрічей, концертів. Її простір повинен бути інклюзивним, доступним і зручним для різних категорій населення.
3. Просторова композиція: Архітектори використовують площу як простір для втілення пропорцій, симетрії та гармонії. Оточуючі будівлі мають бути архітектурно узгодженими, доповнюючи, а не домінуючи над відкритим простором.
4. Естетичне оформлення: Матеріали, декоративні елементи, мощення, освітлення, фонтани, лавки та зелені насадження формують візуальну привабливість площі й визначають її настрій.
5. Соціальна роль: Площа — це простір для спілкування, відпочинку та взаємодії громади. Вона сприяє соціальній єдності, відображаючи культурні й історичні цінності через архітектурні символи.

6. Поєднання з природою: Зелень, вода, квіти й дерева на площі покращують мікроклімат і створюють затишне середовище для перебування в теплу пору року.
7. Історична спадщина: Площі нерідко є носіями пам’яті про важливі події, періоди або персоналії. Збереження їх унікальності — важливе завдання архітекторів і містобудівників.
8. Міська навігація: Площі часто слугують орієнтирами, які поєднують різні частини міста та формують логіку руху і просторову організацію.

Отже, з архітектурної точки зору, площа — це не просто відкритий простір, а ключовий структурний та естетичний елемент міського середовища, який формує ідентичність населеного пункту та впливає на якість життя його мешканців.

Основні архетипи просторів відіграють ключову роль у формуванні якісного середовища мікрорайонів. Багато недоліків типової мікрорайонної забудови можна виправити шляхом її ущільнення. Проте дуже важливо, щоб це ущільнення відбувалося відповідно до принципів створення чітко структурованих, зрозумілих і архетипових просторів.

Після реконструкції кожна людина має чітко відчувати, у якому саме просторі вона перебуває — чи це вулиця, площа, подвір’я, парк або дитячий майданчик. Така просторово організована структура створює передумови для комфортного та зручного життя.

Водночас надзвичайно важливо дотримуватись правильних пропорцій, продуманої планувальної логіки, збереження існуючих зелених зон, поваги до культурної спадщини, раціонального використання наявних інженерних мереж та урахування реальних економічних можливостей держави. Лише за таких умов простори будуть не лише функціональними, а й людяними, привабливими та стійкими.

Соціально-економічні методи та підходи до реконструкції та будівництва комплексів житлової багатоквартирної забудови

Другим принципом і методом підходу до реконструкції територій

житлової багатоквартирної забудови є впровадження соціально-економічного підходу. Розглянемо послідовний підхід до реконструкції території (див. рис. 3.26).

На прикладі мікрорайону в районі Оболонь взято житловий осередок. За проаналізованими у другому розділі основними характеристиками району Оболонь можемо припустити, що цей осередок забудови в запропонованій класифікації типів житлової багатоквартирної забудови найбільше відповідає саме **сімейному типу житлової багатоквартирної забудови**.

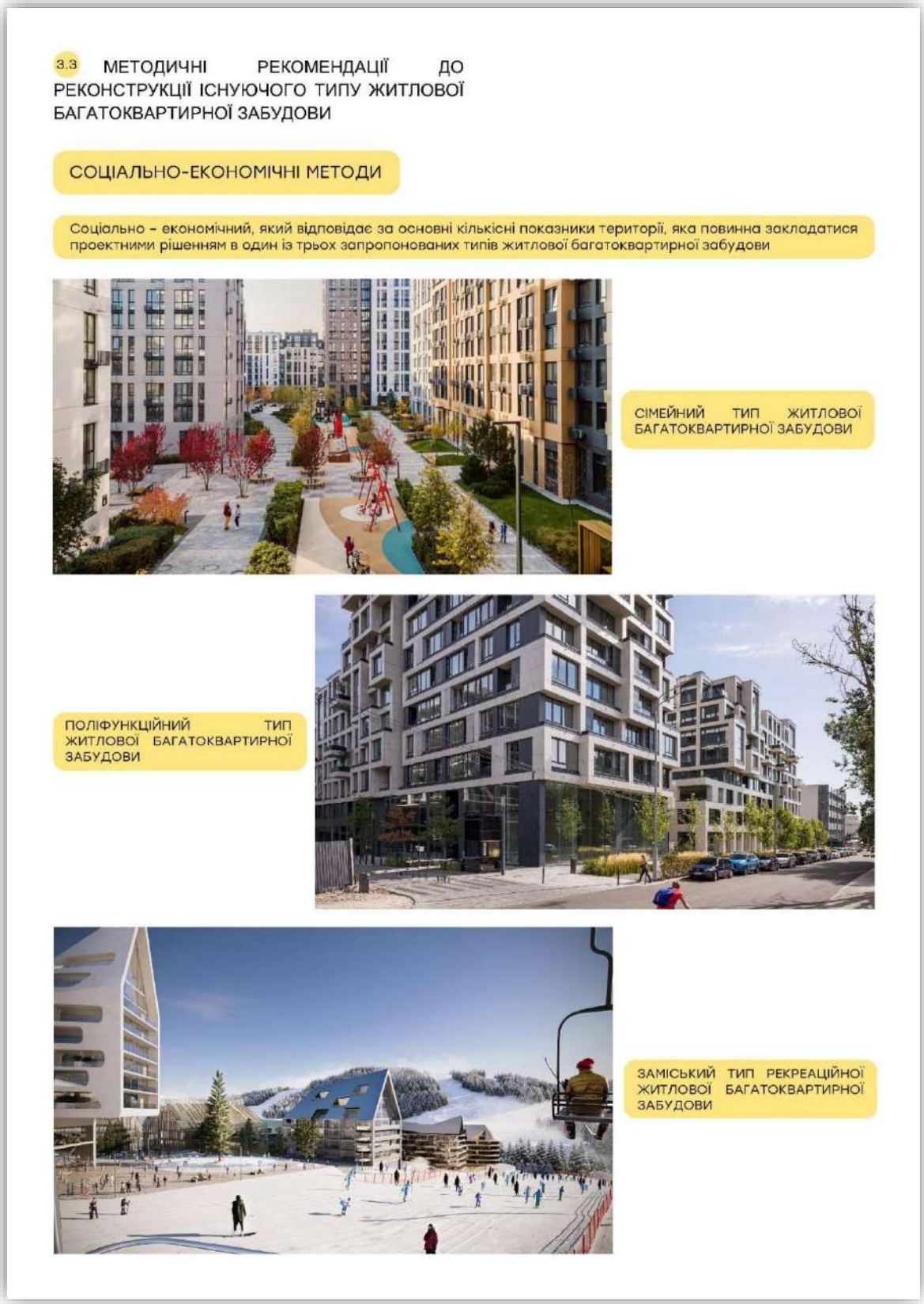


Рисунок 3.30 - Соціально-економічні методи реконструкції територій житлової багатоквартирної забудови

Етап 1. *Фіксація та аналіз існуючого стану забудови (див. рис. 3.31).*



Рисунок 3.31 - Схема існуючого стану забудови житлового осередку (Оболонь)

Існуючий стан цього мікрорайону представляє собою класичну модерністичну забудову панельними будинками, переважно 1-464, 1-464А, 1-447 серії [139].П’ять діючих дитячих садочки номер 644, 299, 144, 662 і Гімназія «Пріорітет». Дві середні школи номер 170, 245. Також в південно західному куті розташований великий осередок торгівельної функції, з частинами громадської функції. На півночі мікрорайону розташовано території, які мають монофункцію транспортного паркування, займаючи великі території при низькій ефективності. Також на півночі розташовано футбольний стадіон футбольного клубу «Оболонь», що є доволі масивним осередок спортивної інфраструктури мікрорайону. Всі притаманні риси,

описані в розділі 2 притаманні просторовим характеристика цієї забудови: відсутність публічних просторів, якісних вулиць, співмасштабних людині дворів. Також наявна мала кількість пішохідних територій, через велику автомобілізацію хаотичним паркуванням цієї території. Також спостерігається фрагментованість забудови, відсутність інтегрованої зеленої інфраструктури, занедбаність міжбудинкових просторів, а самі житлові корпуси часто не мають активного першого поверху, що ускладнює формування живого вуличного фронту. Це створює ізольоване та слабо взаємодіюче середовище, позбавлене чіткого громадського центру та орієнтованості на пішохода. У сукупності ці фактори формують середовище, що потребує комплексної трансформації та реновації згідно з сучасними принципами людиноцентричного планування.

Етап 2. *Оптимізація та реорганізація транспортної мережі (див. рис. 3.32).*

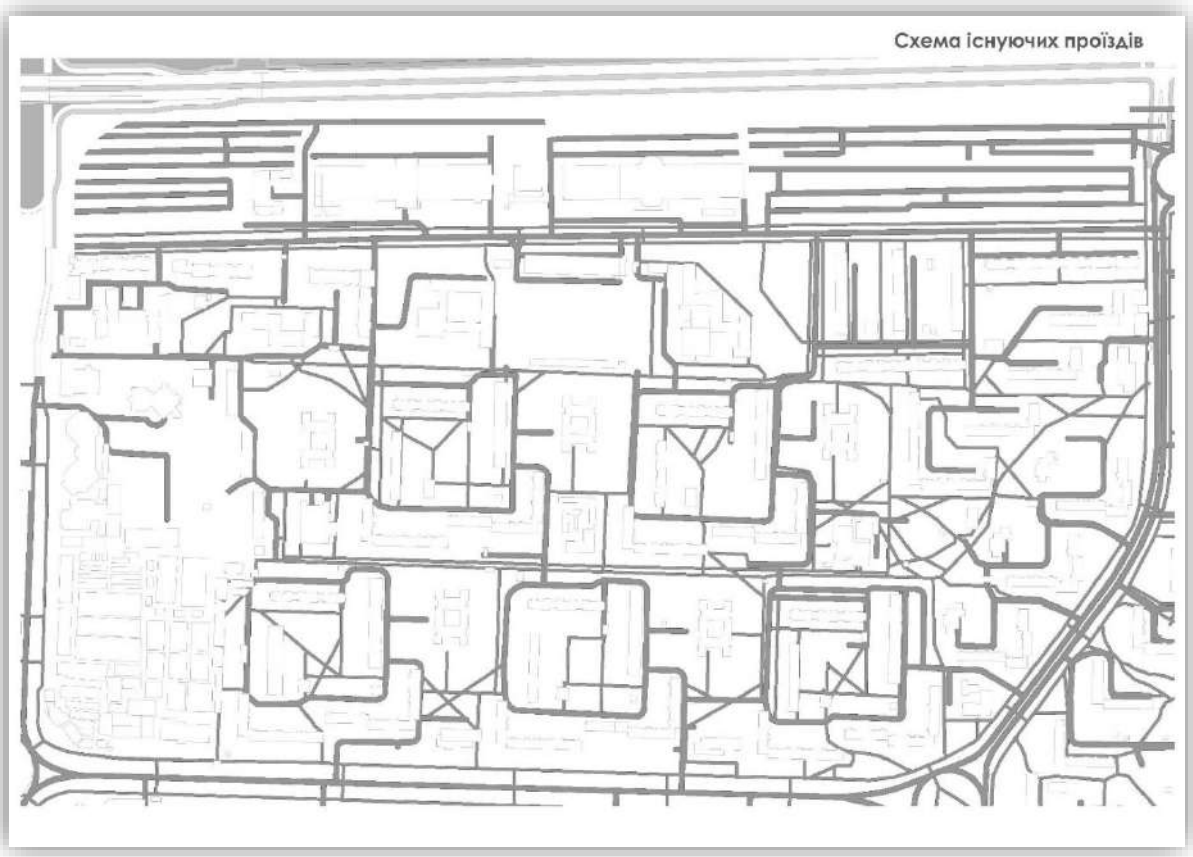


Рисунок 3.32 - Схема реорганізації автомобільно-транспортної мережі житлового осередку в районі Оболонь (Етап 2 розробки методичних рекомендацій з реконструкції)

Мережа автомобільних шляхів цього мікрорайону повторює класичний підхід загальних автомобільних проїздів навколо всіх будівель. Фактично виключені будь які простори саме для пішохідних територій, або ці території мають проїзди навколо. У результаті сформувалося середовище, де відсутні чітко окреслені зони громадського користування, а міжбудинкові простори виконують переважно сервісну, а не соціальну чи рекреаційну функцію. Така структура також ускладнює формування логічної пішохідної мережі, що з'єднує ключові об'єкти інфраструктури — школи, дитсадки, зупинки транспорту, магазини тощо. Крім того, безперервні автомобільні кільця навколо будинків унеможливлюють створення затишних, ізольованих дворів без машин, що суттєво знижує якість життя мешканців та суперечить сучасним підходам до формування безпечного і комфортного житлового простору.

Етап 3. *Створення проквартальної системи автомобільного руху (див. рис. 3.33).*

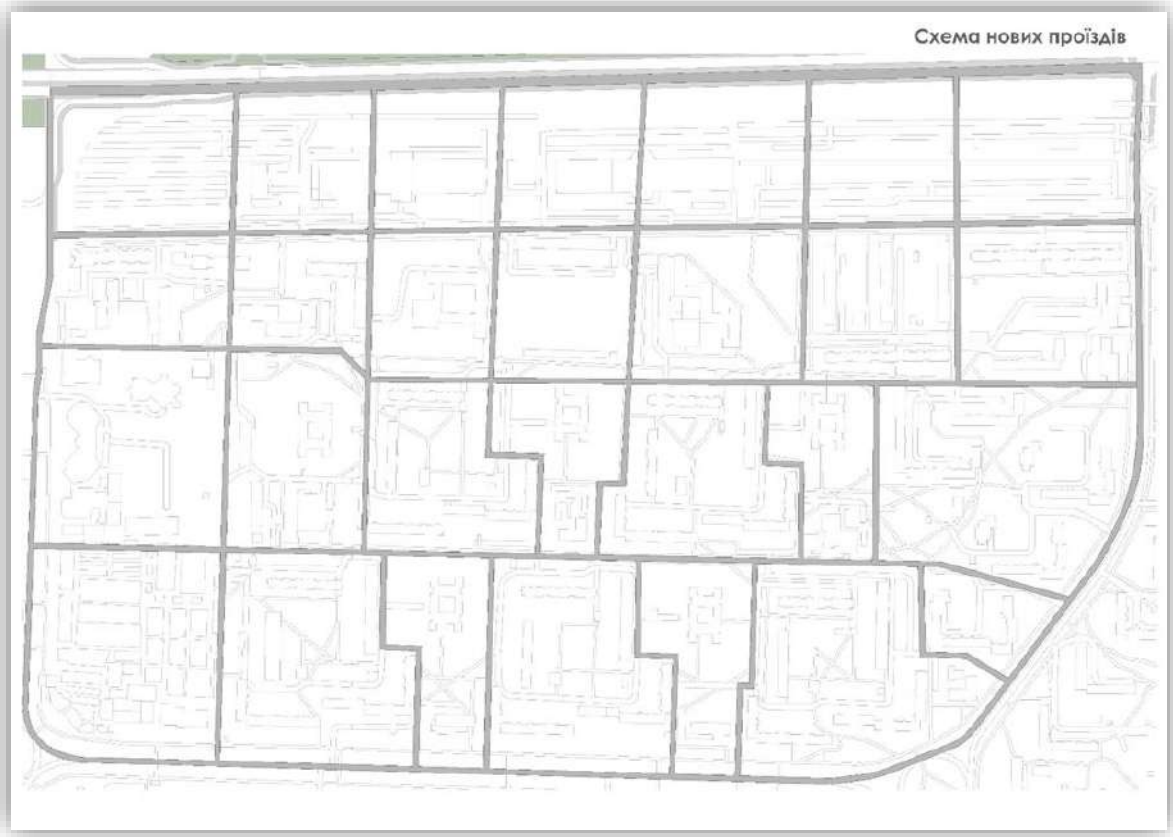


Рисунок 3.33. - Схема проквартальної системи автомобільного руху

Згідно запропонованих просторових тез, щодо основних принципів формотворення просторів сімейного типу житлової багатоквартирної забудови, важливим чинником є створення квартального типу забудови. На цьому етапі формування потрібно переглянути в першу чергу автомобільно-пішохідний рух.

Мережа автомобільних шляхів має бути реконструйована за принципом ділення житлових кварталів по Гіпподамовій системі [139], створюючи проїзди по периметру кварталу, залишаючи подвір'я пішоходам. Такий підхід дозволяє сформувати чітко структуровану ієрархію вуличної мережі, де основна транспортна інфраструктура не конфліктує з житловим середовищем.

Усунення транзитного руху автотранспорту з внутрішньоквартальних дворів створює можливість облаштування безпечних, зелених та комфортних просторів для мешканців — з дитячими майданчиками, зонами відпочинку, громадськими просторами. Крім того, впровадження такого типу планування сприяє підвищенню соціальної взаємодії між мешканцями, зміцненню відчуття приналежності до спільного простору, а також дозволяє більш ефективно управляти простором — зменшити площі хаотичних паркувань, впорядкувати сміттєві зони та сервісні проїзди.

У перспективі це створює передумови для формування сталої міської структури, яка відповідає сучасним принципам комфортного, безпечного та екологічно орієнтованого житлового середовища (див. рис. 3.33).



Рисунок 3.34 - Схема розміщення нових будівель та ущільнення забудови в межах квартальної сітки (Етап 4 розробки методичних рекомендацій з реконструкції)

Також одним з принципів, які описані і запропоновані для цього типу житлової багатоквартирної забудови, є процес ущільнення (див. рис. 3.34). Основними задачами цього етапу є створення щільного фронту перших поверхів для того щоб структурувати забудову і отримати активний фронт комерції перших поверхів, які згідно аналізу є важливим чинником сучасного житлового фонду. Також одним із методів є ущільнення забудови за рахунок забудови подвір'я, створюючи таким чином більш щільну структуру, яка є співмасштабною людині. Такий підхід може мати декілька варіантів: тут запропоновано або точковий підхід, або додавання декількох секційних будинків зблокованого типу в простір подвір'я (див. рис. 3.35).

Що стосується громадської забудови, то вони можуть ущільнюватися додаючи до поверховості, таким чином збільшуючи функціонал і різноманіття житлового осередку. Також принцип ущільнення зони транспортної інфраструктури на півночі за рахунок побудови багаторівневих паркінгів,

також з активними першими поверхами. Це рішення дозволить прибрати автівки з подвір’їв і частково з вулиць новостворених кварталів.

Важливо також відзначити, що процес ущільнення повинен супроводжуватися збереженням або компенсацією зелених насаджень, забезпеченням інсоляції, доступу до інфраструктури, а також врахуванням транспортного навантаження та інженерних можливостей існуючої мережі. Раціональне ущільнення — це не лише збільшення кількості забудови, а й покращення якості міського простору в цілому.

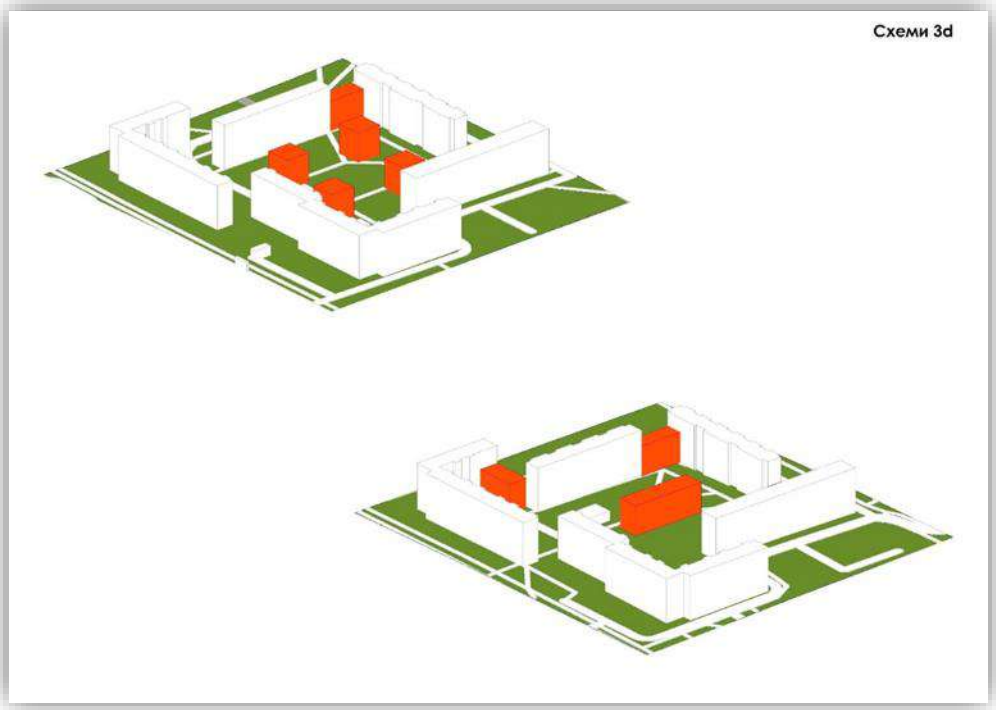


Рисунок 3.35 - Аксонометричні моделі варіантів ущільнення внутрішньоквартального простору: точковий підхід та розміщення секційних будинків зблокованого типу

Етап 5. *Створення публічних зон і пішохідного маршруту, що об'єднує весь квартал (див. рис. 3.36).*

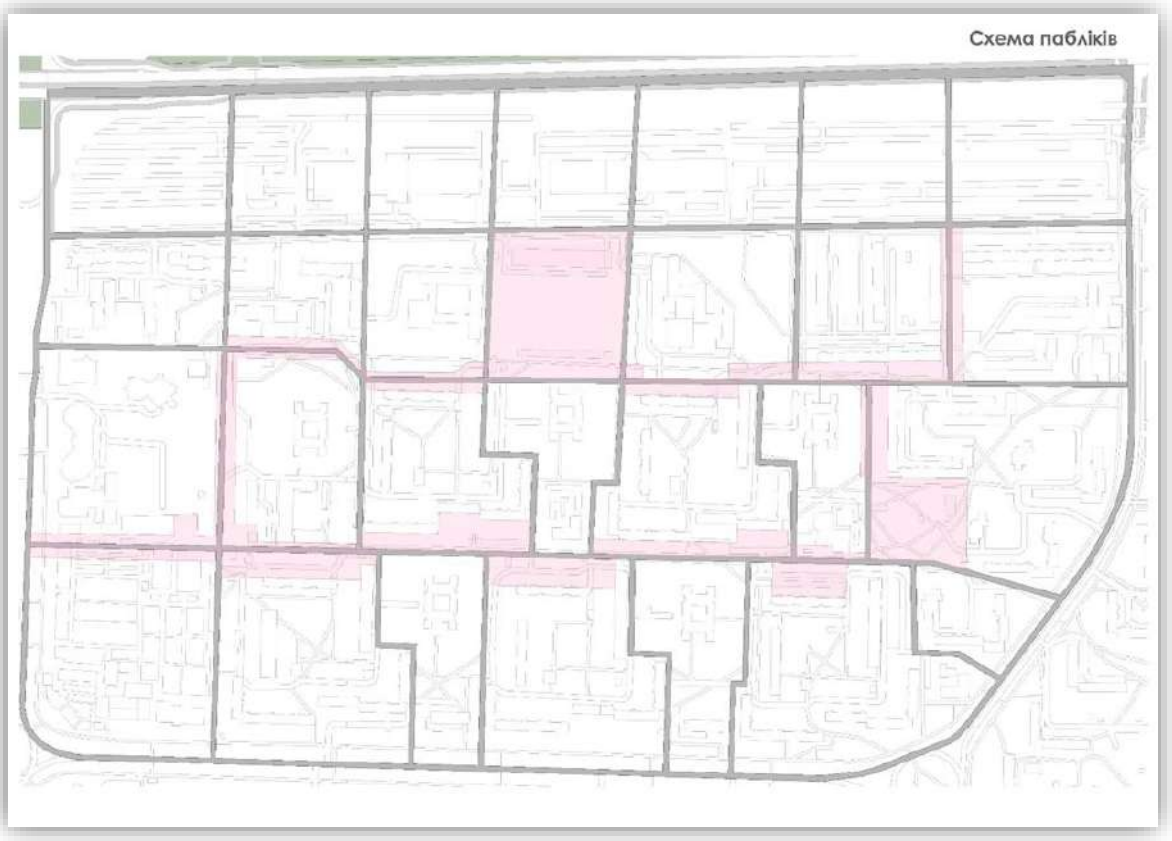


Рисунок 3.36 - Схема мережі публічних просторів та пішохідного маршруту

На цьому етапі пропонуються створення глобального пішохідного маршруту в середині мікрорайону. Велика кількість публічних просторів сконцентрована за цьому внутрішньому кільці, провокуючи комфортний простір з великою кількістю комерційних приміщень. За рахунок створеного фронту перших поверхів буде отримано щільний фронт приміщень в яких можуть бути розташовані кав'ярні, магазини тощо. Також це маршрут буде комфортним променадом поєднувати мешканців мікрорайону з вузловими точками громадського транспорту, також з паркінгами на півночі і осередком Торгівельно – громадської забудови на південному сході мікрорайону. Пішохідний маршрут виконує роль променаду — зручно організованого, безпечного, озелененого середовища для щоденного користування

мешканцями різного віку. Він поєднує внутрішні простори мікрорайону з ключовими громадськими зонами: транспортними вузлами, паркінгами на півночі, школами, садочками та великим торгово-громадським кластером на південному сході. Таким чином, забезпечується логічна структура повсякденного пересування без необхідності використання автомобіля.

Крім того, маршрут може включати малі архітектурні форми, вуличні меблі, елементи благоустрою, інтерактивні дитячі майданчики, спортивні зони та місця для неформального спілкування, що робить його привабливим не лише як транзитну вісь, а й як повноцінний громадський простір. Особливу увагу слід приділити озелененню — алеї дерев, водно-зелені елементи (як-от дощові сади), місця для відпочинку в тіні та оздоровчі маршрути для літніх мешканців. Це сприятиме мікроклімату району, зниженню шуму, покращенню екології та якості життя загалом. Таким чином, запропонований пішохідний маршрут стає не лише інфраструктурною віссю, але й хребтом соціального життя мікрорайону.

Етап 6. *Створення інфраструктури дитячих і спортивних майданчиків (див. рис. 3.37).*



Рисунок 3.37 - Схема розміщення інфраструктури дитячих та спортивних майданчиків у житловому осередку

Після створення принципово нової схеми квартальної забудови, і чітко розділення просторів на приватні і загальнодоступні, дитячі майданчики потрібної кількості 0,5 кв м на людину пропонується сформувати в першу чергу в просторі приватних подвір'їв, за виключенням великого загальнодоступного майданчику в існуючій парковій зоні.

Щодо спортивної зони, то мікрорайон вже має великий спортивний осередок у вигляді стадіону на півночі, пропонується розвивати його функціонал. Також частково під спортивну інфраструктуру можна пристосувати сформований променад, додавши туди маршрут бігової доріжки.

Йдеться про влаштування бігової доріжки з м'яким покриттям, зон для

ранкової гімнастики, занять йогою, а також простих інтерактивних спортивних елементів — як-от турніки, балансувальні смуги чи велосипедні зони. Це сприятиме формуванню здорового способу життя та підвищенню активності мешканців усіх вікових категорій.

Таким чином, розподіл майданчиків і спортивної інфраструктури реалізується через логіку просторової структури: приватне – для щоденного дозвілля родин, загальнодоступне – для широкого користування громадою, а інтегровані елементи – для сталого фізичного розвитку мешканців без прив'язки до спеціальних об'єктів.

Таким чином подібний підхід можливо застосовувати не тільки для району Оболонь, а і для будь яких осередків мікрорайонної забудови. Бо як зазначає в своєму дослідженні Олег Дроздов [140], закладені принципи спрямовані на формування цілісного бачення оновлення міських мікрорайонів України — як тих, що постраждали внаслідок війни, так і розташованих у відносно безпечних регіонах.

Основна ідея полягає в трансформації мікрорайонної структури шляхом впровадження квартальної забудови, організованої у межах суперблоків. При цьому передбачається зменшення середньої поверховості будинків та створення взаємопов’язаної мережі вуличних і рекреаційних просторів. Такий підхід є гнучким і може адаптуватися до конкретних умов різних міст, враховуючи місцеві особливості, потреби мешканців та контекст середовища.

Висновки до розділу 3

У третьому розділі дисертаційного дослідження одержано такі основні результати:

1. **Розроблено комплекс рекомендацій** для аналізу та порівняння розрахункових показників територіального планування й інфраструктурного забезпечення трьох типологічних варіантів житлової багатоквартирної забудови. Запропоновано алгоритми зіставлення ключових параметрів, що безпосередньо впливають на якість життєвого простору, соціальну взаємодію та функціональність середовища. При цьому враховано вплив соціально-економічних чинників, зокрема рівень щільності населення, доступність громадських послуг, ефективність транспортної мережі, різноманітність функціонального наповнення та економічну доцільність реалізації проєктів. Обґрунтований підхід дозволяє здійснювати об’єктивне порівняння й формувати оптимальні сценарії розвитку житлових територій з урахуванням актуальних потреб громади.
2. **Визначено сучасні методи та підходи** до ущільнення існуючих міст на основі сформульованих принципів і типів житлової багатоквартирної забудови залежно від соціально-економічного чинника, а також геометрично-просторових підходів до реконструкції територій житлового фонду.
3. **Сформульовано конкретні принципи та архітектурно-планувальні підходи** до реконструкції та будівництва житлової багатоквартирної забудови, спрямовані на підвищення якості життєвого середовища. Запропоновані методи враховують формування комфортного простору, інтеграцію пішохідної інфраструктури, оптимізацію щільності забудови, створення активного фронту перших поверхів, збереження та компенсацію зелених насаджень, а також забезпечення гармонійного співвідношення приватних і громадських просторів.

4. **Надано перелік рекомендацій** щодо внесення змін до існуючої нормативної бази України (зокрема ДБН) стосовно класифікації типів житлової багатоквартирної забудови відповідно до запропонованого типологічного ряду.
5. **Запропоновано нові типи житлової багатоквартирної забудови** залежно від провідного соціально-економічного чинника:
    - **Сімейний тип** житлової багатоквартирної забудови;
    - **Поліфункційний** житлової багатоквартирної забудови;
    - **Заміський тип** рекреаційної житлової багатоквартирної забудови.

Запропонований типологічний ряд не є вичерпним і в майбутньому може розширюватися відповідно до трансформації суспільних потреб. Ключовим висновком розділу є твердження про те, що соціально-економічний чинник і надалі визначатиме динаміку зміни планувальної структури житлового середовища. У зв'язку з цим процес адаптації нормативно-правової та методичної бази для архітекторів і містобудівників повинен мати регулярний характер та проходити обов'язковий перегляд кожні 25–50 років (див. рис. 3.38).

ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 3

1.Розроблено комплекс рекомендацій для аналізу та порівняння розрахункових показників територіального планування та інфраструктурного забезпечення трьох варіантів житлової багатоквартирної забудови. Запропоновано алгоритми зіставлення ключових параметрів, що безпосередньо впливають на якість життєвого простору, соціальну взаємодію та функціональність середовища. При цьому враховано вплив соціально-економічних чинників, зокрема рівень щільності населення, доступність громадських послуг, ефективність транспортної мережі, різноманітність функціонального наповнення та економічну доцільність реалізації проектів. Запропонований підхід дозволяє здійснювати об'єктивне порівняння і формувати оптимальні сценарії розвитку житлових територій з урахуванням актуальних потреб громади.

2.Визначені сучасні методи та підходи до ущільнення існуючих міст на базі сформульованих принципів і типів житлової багатоквартирної забудови в залежності від соціально економічного чинника і також геометрично – просторових підходів до реконструкції територій житлової багатоквартирної забудови;

3.Сформульовано конкретні принципи та архітектурні підходи до реконструкції територій житлової багатоквартирної забудови, які спрямовані на покращення якості життєвого середовища. Запропоновані методи враховують формування комфортного простору, інтеграцію пішохідної інфраструктури, оптимізацію щільності забудови, створення активного першого поверху, збереження зелених насаджень та забезпечення гармонійного поєднання приватних і громадських просторів.

4.Надано перелік рекомендації щодо змін в існуючу нормативну базу, щодо типів житлової багатоквартирної забудови, згідно запропонованих типів

5.Запропоновано нові типи житлової багатоквартирної забудови, в залежності від соціально – економічного чинника:









1.Сімейний тип житлової багатоквартирної забудови

2.Поліфункційний тип житлової багатоквартирної забудови

3.Заміський тип рекреаційної житлової багатоквартирної забудови

ВИСНОВОК ДО ДОСЛІДЖЕННЯ

Подібні типи забудови можуть в майбутньому збільшувати свою кількість. Одним з основних висновків цього розділу можна припустити те, що соціально-економічний чинник буде продовжувати вносити корективи в планувальну структуру житлової багатоквартирної забудови. І цей процес адаптування нормативної і рекомендаційної баз для проектувальників повинен стати обов'язковим для переглядання раз на 25-50 років.

Рисунок 3.38 — Графічна інтерпретація підсумкових результатів та типи житлової забудови

ЗАГАЛЬНІ ВИСНОВКИ

1. В роботі проаналізовано основні тенденції і підходи до будівництва і реконструкції комплексів житлової багатоквартирної забудови. Опрацьовано основні наукові праці, які висвітлюють методи і підходи до реконструкції та будівництва комплексів житлової багатоквартирної забудови. Більшість науковців схиляються до думки, що житлова забудова не є однорідною і дуже залежить саме від соціально-економічного чинника.
2. В дослідженні розкрито важливість вибіркового підходу до проектування комплексів житлової багатоквартирної забудови, особливо в контексті аналізу впливу соціально-економічних чинників на просторово-планувальну структуру. Проаналізовані існуючі приклади житлових комплексів в Україні доводять, що потреби мешканців в інфраструктурі і території не є однаковими. Розроблено метод розрахунку показників потреб мешканців на базі порівняння використання території, які закладені в містобудівні розрахунки на початкових етапах проектування цих комплексів з реалізованими показниками кількості інфраструктури в цих комплексах. Виділено основні розрахункові відмінності, сформовані під впливом соціально-економічного чинника.
3. На базі проаналізованих показників, архітектурних і соціальних рис реалізованих проектів житлових комплексів запропоновано три нові типи житлової багатоквартирної забудови, а саме Сімейний тип, Поліфункційний і Рекреаційний типи. Згідно проведеного аналізу існуючих житлових комплексів, сформульовано основні потреби в інфраструктурі під кожний запропонований тип житлової багатоквартирної забудови. Також описано основні риси цих типів забудови і їх залежність від соціально-економічного чинника.
4. Визначено нові соціально-планувальні принципи формування житлових комплексів, зокрема принцип Архітектурного різноманіття, принцип різноманіття Сценаріїв життя, принцип Користування житловою

забудовою, принцип Комплексності просторових прийомів, принцип Гулябельності (Прогулянковості)

5. Наведено рекомендації щодо внесення змін до існуючої нормативної бази України стосовно класифікації типів житлової багатоквартирної забудови. Нові соціально-планувальні типи житлових комплексів покликані додати різноманіття методів та прийомів, доступних архітекторам. Що в свою чергу дозволить будувати, або реконструювати житлові комплекси більш релевантно до потреб сьогодення і в залежності від соціально-економічних потреб мешканців.
6. На основі встановлених принципів запропоновано метод реконструкції існуючого житлового мікрорайону в складі району Оболонь. Запропоновані, Об'ємно-просторовий метод (пошук архетиповості, робота з силуетністю забудови, тощо) і Соціально-економічний метод, а саме визначення конкретного типу житлової багатоквартирної забудови, який планується досягти під час реконструкції мікрорайону (Сімейний, Поліфункційний або Рекреаційний типи).
7. Уточнено визначення терміну «комплекс житлової багатоквартирної забудови», як повноцінної системи просторів і будинків, об'єднаних єдиним прогулянковим маршрутом і наявної спортивної, дитячої, освітньої і комерційної інфраструктури для повноцінного процесу життядіяльності мешканців (див. рис. 3.35).

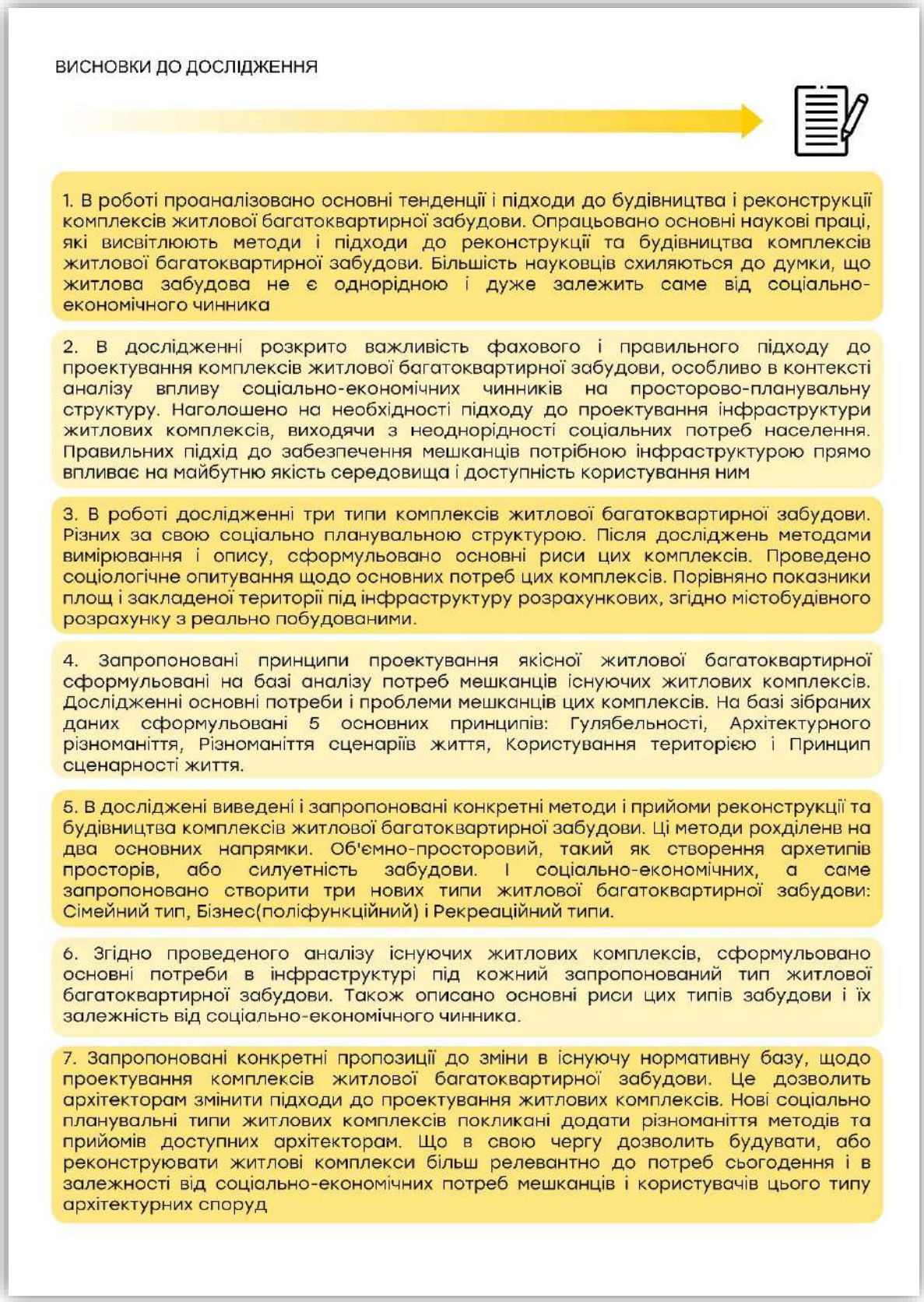


Рисунок 3.35 — Узагальнена схема підсумкових результатів дослідження

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Авторська розробка ТОВ “Архіматика” Київ 2024р. [Електронний ресурс]. Режим доступу до ресурсу: https://archimatika.com/projects (дата звернення 26.02.2026)

2. Житловий комплекс Файна Таун. Авторська розробка ТОВ “Архіматика” Київ 2024р. [Електронний ресурс]. Режим доступу до ресурсу: https://archimatika.com/projects/fayna-town (дата звернення 26.02.2026)

3. Житловий комплекс Юніт Хоум. Авторська розробка ТОВ “Архіматика” Київ 2024р. [Електронний ресурс]. Режим доступу до ресурсу: https://archimatika.com/projects/unit.home (дата звернення 26.02.2026)

4. Готельний комплекс Ескейп Сіті. Авторська розробка ТОВ “Архіматика” Київ 2024р. [Електронний ресурс]. Режим доступу до ресурсу: https://archimatika.com/projects/escape-city (дата звернення 26.02.2026)

5. Житлові будинки. Основні положення ДБН В.2.2-15:2019 , п. 5.1 (визначає розподіл на житлову та господарську частини). Видання офіційне. Київ, Мінрегіон України 2022. 10 с.

6. Планування та забудова територій. Загальні положення. ДБН Б.2.2-12:2019, розд. 4. Видання офіційне. Київ, Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 2019. 11 с.

7. Житлові будинки. Основні положення. ДБН В.2.2-15:2019, Додаток А (Терміни та визначення). Видання офіційне. Київ, Мінрегіон України 2022. 43 с.

8. Житлові будинки. Основні положення, ДБН В.2.2-15:2019, розд. 5 (визначає класифікацію житла за рівнем комфорту та складом приміщень). Видання офіційне. Київ, Мінрегіон України 2022. 11 с.

9. Забезпечення експлуатаційної придатності та безпеки (сходи, ліфти, холи). ДБН В.2.2-15:2019, розд. 7. Видання офіційне. Київ, Мінрегіон України 2022. 20с.

10. Планування та забудова територій, розд. 6 «Житлова забудова. ДБН Б.2.2-12:2019. Видання офіційне. Київ, Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 2019. 19с.

11. Планування та забудова територій. ДБН Б.2.2-12:2019, Додаток В (Нормативні показники щільності). Видання офіційне. Київ, Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 2019. 129 с.

12. Граничні показники житлового фонду на гектар. ДБН Б.2.2-12:2019, п. 6.1.13. Видання офіційне. Київ, Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 2019. 19 с.

13. Наказ 29.12.2011 № 389 Про затвердження Методичних рекомендацій щодо визначення прибудинкових територій багатоквартирних будинків. Видання офіційне. Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України.

14. Природне і штучне освітлення ДБН В.2.5-28:2018, розд. 6 «Природне освітлення». Видання офіційне. Київ, Мінрегіон України 2018. 16 с.

15. Ландшафтні та рекреаційні території. ДБН Б.2.2-12:2019. Розд. 8 (як елемент розмежування зон). Видання офіційне. Київ Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 2019. 43с.

16. Житлові будинки. Основні положення. ДБН В.2.2-15:2019, п. 5.31 (склад приміщень вестибюльної групи). Видання офіційне. Київ, Мінрегіон України 2022. 14 с.

17. Установи та підприємства обслуговування. ДБН Б.2.2-12:2019, розд. 9. Видання офіційне. Київ, Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 2019. 57 с.

18. Радіус доступності до об'єктів соціальної інфраструктури ДБН Б.2.2-12:2019, Таблиця 6.5. Видання офіційне. Київ, Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 2019. 26 с.

19. Рекомендації щодо організації безтранспортних внутрішніх дворів. ДБН Б.2.2-12:2019, п. 6.1.32. Видання офіційне. Київ, Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 2019. 27 с.

20. Конституція України (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1996, № 30, ст. 141). Стаття 15. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text (03.04.2026).

21. Державний комітет статистики України. Перший національний перепис населення. [Електронний ресурс]. Режим доступу до ресурсу: https://2001.ukrcensus.gov.ua/ (08.02.2026).

22. Гнатюк Т. О. Масова житлова забудова Києва другої половини XX ст.: архітектурно-планувальний аспект. *Проблеми розвитку міського середовища*. 2018. Вип. 2 (21). С. 34–43.

23. Дьомін М. М. Еволюція міського житлового середовища: від масової радянської забудови до сучасних житлових комплексів / М. М. Дьомін, О. В. Дорошенко // Містобудування та територіальне планування. — 2021. — Вип. 76. — С. 85–97.

24. Польсько-український двотижневик. Найкращі Європейські столиці. джерело: bankier.pl. 2024р. Режим доступу: https://monitor-press.info/uk/news/22338-nazvali-naikrashhi-jevropeiski-stolici-dlya-zittya (06.05.2026).

25. Дмитро Андрієнко, Дмитро Горюнов, Владислава Грудова, Юлія Маркуц, Тарас Маршалок, Роман Нейтер, Ігор Піддубний, Інна Студеннікова, Дмитро Топольськов. Звіт про прямі збитки інфраструктури від руйнувань внаслідок військової агресії росії проти України. Київ, 2025. - 7с. Режим

доступу: https://kse.ua/wp-content/uploads/2025/02/KSE_Damages_Report-November-2024-UA.pdf (25.04.2026).

26. Представництво України при Європейському Союзі. Європейський Зелений Курс. Київ, 2021. Режим доступу: https://ukraine-eu.mfa.gov.ua/posolstvo/galuzeve-spivrobitnictvo/klimat-yevropejska-zelena-ugoda (25.01.2026).

27. Federal Building Code (Baugesetzbuch – BauGB) [Електронний ресурс] : Federal Republic of Germany Law of 23 September 1980, as amended. Chapter 2: Urban Development Measures, §§ 136–164b. // Lexadin: The World Law Guide : [legal portal]. –URL: https://www.lexadin.nl/wlg/legis/nofr/eur/arch/ger/Federal-Building-Code.pdf (дата звернення: 21.05.2026).

28. Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (Loi SRU) [Електронний ресурс] // Ministère de la Transition écologique, de l'Énergie, du Climat et de la Prévention des risques : [офіційний сайт]. – URL: https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/loi-solidarite-renouvellement-urbain-sru (дата звернення: 23.05.2026).

29. Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio [Електронний ресурс] : Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. // Normattiva : il portale della legge vigente : [офіційний законодавчий портал Італії]. – URL: https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:decreto.legislativo:2004-01-22;42!vig= (дата звернення: 26.05.2026).

30. Environment and Planning Act (Omgevingswet) [Електронний ресурс] : Kingdom of the Netherlands Act of 26 April 2016. // Informatiepunt Leefomgeving (IPLO) : [офіційний інформаційний портал про навколишнє середовище Нідерландів]. – URL: https://iplo.nl/regelgeving/omgevingswet/english-environment-and-planning-act/ (дата звернення: 26.05.2026).

31. Urban Agenda for the EU [Електронний ресурс] // Portico : the urban resilience and innovation platform : [офіційний портал Європейської ініціативи

щодо міст]. – URL: https://www.urbanagenda.urban-initiative.eu/ (дата звернення: 17.04.2026).

32. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17 лют. 2011 р. № 3038-VI. *Законодавство України : вебпортал ВРУ*. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text (дата звернення: 04.04.2026).

33. Про основи містобудування [Електронний ресурс] : Закон України від 16 листопада 1992 р. № 2780-XII. // Законодавство України / Верховної Ради України : [офіційний вебпортал]. – URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2780-12/ed20121118 (дата звернення: 21.05.2026).

34. Склад та зміст проєктної документації на будівництво, розділ «Терміни та визначення понять». ДБН А.2.2-3:2014. Видання офіційне. Київ, Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, 2014. 31 с.

35. Склад та зміст проектної документації на будівництво, додаток Б «Терміни та визначення понять». ДБН А.2.2-3:2012. Видання офіційне. Київ, Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, 2012. 29 с.

36. Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель і споруд. ДБН В.1.2-14:2018. Видання офіційне. Київ, Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, 2018. 35 с.

37. Настанова з реконструкції об'єктів житлово-цивільного призначення. ДСТУ-Н Б А.2.2-10:2012. Видання офіційне. Київ, Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, 2012. 34 с.

38. Податковий кодекс України : Закон України від 2 грудня 2010 р. № 2755-VI. Видання офіційне. Київ, Відомості Верховної Ради України, 2011. № 13-14, № 15-16, № 17. ст. 112.

39. Слєсарєв О. В. Комплексна реконструкція об’єктів міського

середовища та нормативно-правове забезпечення її реалізації. Містобудування та територіальне планування. Київ, КНУБА, 2013. Вип. 48. С. 382–389.

40. Кривенко Л. В., Зуєв С. О. Екологічні аспекти реконструкції житлової забудови в контексті європейських стандартів сталого розвитку. Сучасні проблеми архітектури та містобудування. Київ, КНУБА, 2021. Вип. 60. С. 142–151.

41. Анікін В. М., Дробот І. В., Кравцов А. М. Організаційно-економічні механізми реалізації проєктів реконструкції житлової забудови в Україні. Економіка та управління національним господарством. Київ, 2022. Вип. 15 (84). С. 94–101.

42. Яковенко Н. В., Коник О. М. Соціально-економічні аспекти модернізації міського середовища та гнучкість містобудівного нормування. Проблеми розвитку міського середовища. Київ, 2023. Вип. 29. С. 118–127.

43. Формування та розвиток просторової структури житлових мікрорайонів. *Електронний архів (репозитарій) ОДАБА*. URL: https://mx.odaba.edu.ua/handle/123456789/4294 (дата звернення: 05.10.2026).

44. Яблонська Г. Амбіції та реалізація району Nieuw Zuid в місті Антверпен, Бельгія. Концепції та рішення. *Архітектурний вісник КНУБА*. URL: https://archinform.knuba.edu.ua/article/view/370862 (дата звернення: 07.10.2026).

45. Семикіна О. В., Яблонська Г. Д. Комфорт, зручність та ефективність довготривалого використання. Житловий сайт в місті Оттава, Канада. Сучасні проблеми архітектури та містобудування. Київ, 2024. Вип. 69. С. 318–332.

46. Yablonska H. Social scenario and formation of the concept of a multi-apartment residential complex. *Architectural Studies*. 2020. Vol. 6, No. 2. P. 296–301. DOI: https://doi.org/10.23939/as2020.02.296 (дата звернення: 05.10.2026).

47. Король В. П. Архітектурне проектування житла : підручник. Київ : Саміт-Книга, 2023. 314 с.

48. Кедровський П. П. Формування функціонально-планувальної структури та елементів благоустрою багатоквартирних житлових будинків в умовах щільної забудови. Сучасні проблеми архітектури та містобудування. Київ, КНУБА, 2014. Вип. 36. С. 241–248.

49. Діб М. З. Принципи формування поліфункціонального середовища житлової забудови та організація активного фронту вулиць. Досвід та перспективи розвитку міст України. Київ, ДП «ДІПРОМІСТО», 2019. Вип. 35. С. 112–119.

50. Гнесь І. П. Багатоквартирне житло: тенденції еволюції та принципи архітектурно-планувальної організації. Видання офіційне. Львів, Видавництво Львівської політехніки, 2013. 332 с.

51. Куцевич В. В. Архітектурно-планувальна організація житла для різних соціальних груп населення: теоретичні засади та нормативне забезпечення. Видання офіційне. Київ, Київський національний університет будівництва і архітектури, 2012. 36 с.

52. Палєха Ю. М. Екологічні домінанти просторового планування та трансформації системи розселення в Україні. *Український географічний журнал*. Київ, 2020. № 1. С. 7–15.

53. Дьомін М. М. Генеральний план міста – найважливіший інформаційний ресурс в системі прийняття стратегічних та оперативних рішень. *Досвід та перспективи розвитку міст України*. Київ, ДП «ДІПРОМІСТО», 2012. Вип. 23. С. 6–25.

54. Палєха Ю. М. Трансформація просторової структури та функціонального зонування території міста Києва в контексті сучасних містобудівних тенденцій. *Український географічний журнал*. Київ, 2017. № 4. С. 45–53.

55. Плешкановська А. М. Функціонально-планувальна оптимізація використання міських територій. Видання офіційне. Київ, Логос, 2005. 184 с.

56. Helleman G. The renewal of what was tomorrow's idealistic city: Amsterdam's Bijlmermeer high-rise. *ResearchGate*. 2012. URL:

https://www.researchgate.net/publication/228766804_The_renewal_of_what_was_tomorrow%27s_idealistic_city_Amsterdam%27s_Bijlmermeer_high-rise (accessed 28.05.2026).

57. Мисак Н. Р. Трансформація просторової структури великих житлових масивів (на прикладі м. Львова). — Дис. ... канд. архітектури: 18.00.01. Львів, Львівська політехніка, 2020. 215 с.

58. Hall T., Vidén S. The Million Programme: a program for development and modernisation. *Industrialised Building 1950–1970*. Stockholm, 2006. P. 112–125.

59. Проблеми та перспективи розвитку житлової забудови в умовах комплексної реконструкції міста : монографія / Ю. І. Гайко, Т. В. Жидкова, Т. М. Апатенко, О. В. Завальний, Т. В. Рапіна, С. М. Чепуріна, Е. А. Шишкін ; М-во освіти і науки України, Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. Харків, 2019. 248 с.

60. Васильєва О. В. Методичні підходи до оцінки економічної ефективності проєктів реконструкції та модернізації житлової забудови. *Економіка будівництва і міського господарства*. 2018. Т. 14, № 2. С. 85–93.

61. Планування і забудова територій : ДБН Б.2.2-12:2019. — [Чинний від 2019-10-01]. — Видання офіційне. Київ : Мінрегіон України, 2019. 184 с. (Державні будівельні норми України).

62. Коник С. І. Функціонально-просторова трансформація житлового середовища в умовах інтенсифікації використання міських територій. — Дис. ... канд. архітектури: 18.00.01. Київ, 2021. 210 с.

63. Черенько Л. М., Полякова С. В., Шишкін В. С. Житлові умови як чинник соціальної вразливості та маргіналізації населення в Україні. *Демографія та соціальна економіка*. Київ, 2020. № 2 (40). С. 64–78.

64. Гайко Ю. І., Жидкова Т. В., Рапіна Т. В. Аналіз технічного стану та чинників аварійності об'єктів житлового фонду масових серій забудови. *Комунальне господарство міст*. Харків, ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2021. Серія: Технічні науки та архітектура. Вип. 4 (164). С. 102–110.

65. Габрель М. М. Механізми регулювання земельних відносин та просторового розвитку міст: європейський досвід для України. *Містобудування та територіальне планування*. Київ, КНУБА, 2019. Вип. 71. С. 84–92.

66. Кравчук П. В. Ревіталізація житлових мікрорайонів та модернізація інфраструктури повсякденного обслуговування: виклики для українських міст. *Містобудування та територіальне планування*. Київ, КНУБА, 2022. Вип. 79. С. 134–142.

67. Коник С. І. Функціонально-просторова трансформація житлового середовища в умовах інтенсифікації використання міських територій. — Дис. ... канд. архітектури: 18.00.01. Київ, 2021. 210 с.

68. Черенько Л. М., Полякова С. В., Шишкін В. С. Соціально-економічні аспекти житлової політики в Україні: виклики та стратегічні пріоритети. *Демографія та соціальна економіка*. Київ, 2021. № 1 (43). С. 42–56.

69. Гайко Ю. І., Жидкова Т. В., Апатенко Т. М. Організаційно-правові механізми забезпечення прав власників нерухомості в процесі комплексної реконструкції кварталів застарілого житлового фонду. *Комунальне господарство міст*. Харків, ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2022. Серія: Технічні науки та архітектура. Вип. 2 (169). С. 45–52.

70. Ліпанін В. А., Мілаш Т. О. Переваги квартальної організації житлової забудови при формуванні просторової структури сучасного міста. *Містобудування та територіальне планування*. Київ, КНУБА, 2023. Вип. 82. С. 164–172.

71. Габрель М. М. Просторова та економічна складові житлової політики в Україні в контексті сталого розвитку міських територій. *Містобудування та територіальне планування*. Київ, КНУБА, 2021. Вип. 76. С. 58–67.

72. Семенік О. В. Експериментальне житлове будівництво в Києві періоду 1970–1980-х років: архітектурно-планувальний аспект. *Сучасні*

проблеми архітектури та містобудування. Київ, КНУБА, 2022. Вип. 63. С. 145–154.

73. Генеральний план розвитку міста Києва та приміської зони на період до 2020 року : рішення Київської міської ради від 28 березня 2002 року № 370/1804 / Ін-т генерального плану міста Києва. Київ, 2002. Книга та додатки.

74. Комплексний атлас картографічного моделювання та аналізу зелених насаджень загального користування м. Києва : наук. доповідь / за ред. проф. М. М. Габреля. *Містобудування та територіальне планування*. Київ, КНУБА, 2020. Вип. 73. С. 112–125.

75. Містобудівний кадастр міста Києва. Геопортал зелених насаджень загального користування : електронний ресурс. Департамент містобудування та архітектури КМДА. 2020. URL: https://mbk.koda.gov.ua/ (дата звернення: 19.04.2026).

76. Аналіз світового досвіду формування інфраструктурного наповнення житлової забудови (River District, Vancouver) : аналітичні матеріали та схемні розробки проєктної групи. Київ : ТОВ «АРХІМАТИКА», 2021.

77. Дроздов О. А. Стратегії просторової оптимізації та ревіталізації житлового середовища в умовах демографічних трансформацій українських міст. *Архітектурний вісник КНУБА*. Київ, 2023. Вип. 28. С. 45–54.

78. Планування та забудова територій : ДБН Б.2.2-12:2019. [Чинний від 2019-10-01]. Київ : Мінрегіон України, 2019. 182 с. (Державні будівельні норми України).

79. Будівлі та споруди. Визначення класу наслідків (відповідальності) : ДСТУ 8855:2019. [Чинний від 2019-12-01]. Київ : ДП «УкрНДНЦ», 2019. 14 с. (Національний стандарт України).

80. Юрченко Н. П. Вплив нормативних показників щільності та поверховості на просторову структуру сучасних житлових кварталів. *Досвід та перспективи розвитку міст України*. Київ, ДІПРОМІСТО, 2021. Вип. 39.

С. 114–123.

81. Коник С. І. Оптимізація та архітектурно-просторова організація житлового середовища в умовах високощільної забудови : дис. ... канд. архітектури : 18.00.01 / Коник Сергій Ігорович ; Київ. нац. ун-т будівництва і архітектури. Київ, 2021. 215 с.

82. Burdett R., Sudjic D. The Endless City: The Urban Age Project by the London School of Economics and Deutsche Bank's Alfred Herrhausen Society. London : Phaidon Press, 2007. 512 p.

83. Бардетт Р., Суджіч Д. Нескінченне місто / за ред. Р. Бардетта ; пер. з англ. Київ : Основи, 2018. 512 с.

84. Джейн Джекобс. Смерть і життя великих американських міст / пер. з англ. Київ : КМ-Букс, 2021. 448 с. *(Класична праця, яка вперше обґрунтувала користь щільності для живого міста).*

85. Сталий розвиток міст: міжнародні стандарти та вітчизняна практика : монографія / за ред. проф. Ю. М. Палехи. Київ : ДІПРОМІСТО, 2022. 284 с.

86. Соколова О. В. Транспортно-планувальні чинники формування щільності житлової забудови в сучасних найкрупніших містах. *Містобудування та територіальне планування*. Київ : КНУБА, 2024. Вип. 82. С. 143–152.

87. Лінч К. Образ міста / пер. з англ. М. Яковлєва. Харків : Видавництво Гуманітарний Центр, 2019. 200 с.

88. Ґейл Я. Міста для людей / пер. з англ. О. Пасічна. Київ : CANCTIONS, 2018. 272 с.

89. Гейл Я. Життя між будівлями. Використання громадського простору / пер. з англ. М. Яковлєва. Харків : Видавництво Гуманітарний Центр, 2018. 204 с.

90. Jacobs J. The Death and Life of Great American Cities. New York : Random House, 1961. 458 p.

91. Jabareen Y. Sustainable Urban Forms: Their Typologies, Models, and

Concepts. *Journal of Planning Education and Research*. 2006. Vol. 26, Iss. 1. P. 38–52.

92. Berghauser Pont M., Haupt P. Spacematrix: Space, Density and Urban Form. Rotterdam : NAi Publishers, 2010. 288 p.

93. Kresse N., Danko S. Density in Urban Design: Theory and Practical Application. Berlin : Springer, 2012. 196 p.

94. Нойферт Е. Будівельне проектування / за ред. Х. Неффа ; пер. з нім. Київ : Основи, 2017. 592 с.

95. Wright F. L. The Disappearing City. New York : W. F. Payson, 1932. 90 p.

96. Global Urban Research Report: Trends in Sustainable Density and Spatial Planning Frameworks. London : Center for Urban Policy Studies (CUPS), 2024. 142 p.

97. Davis M. Planet of Slums. London ; New York : Verso Books, 2006. 240 p.

98. ICLEI — Local Governments for Sustainability. Driving Sustainable Urban Development Worldwide: Annual Activity Report. Bonn : ICLEI World Secretariat, 2024. 64 p.

99. UN-Habitat. Strategic Plan 2020–2025: Institutional Framework and Partnerships for Sustainable Urbanization. Nairobi : United Nations Human Settlements Programme, 2020. 88 p.

100. UN-Habitat. World Cities Report 2024: Envisaging the Future of Cities, Climate Action and Urban Density. Nairobi : United Nations Human Settlements Programme, 2024. 312 p.

101. Wackernagel M., Rees W. Our Ecological Footprint: Reducing Human Impact on the Earth. Philadelphia : New Society Publishers, 1996. 176 p. *(Див. також актуалізовані екологічні звіти Global Footprint Network за участю М. Вакернаґеля, 2020–2025 рр.)*.

102. Carson R. Silent Spring. Boston : Houghton Mifflin, 1962. 368 p.

103. UNDP. Human Development Report: Accelerating Sustainable

Urbanization and Social Equality. New York : United Nations Development Programme, 2024. 218 p.

104. United Nations, Department of Economic and Social Affairs, Population Division. World Urbanization Prospects: The 2018 Revision (with extended projection horizons up to 2050). New York : United Nations, 2019. 126 p.

105. Новікова О. Ф., Шамілева Л. Л. Соціально-економічні чинники та індикатори безпеки розвитку міських поселень. Економіка промисловості. 2022. № 3 (99). С. 45–58.

106. Гриньова Л. В. Системний підхід до врахування соціально-економічних факторів у містобудівному проектуванні житлового середовища. *Комунальне господарство міст*. Серія: Технічні науки та архітектура. 2023. Том 2, Вип. 175. С. 89–96.

107. United Nations. World Social Report: Urban Inclusion and Reducing Inequality within Modern Metropolises. New York : UN Department of Economic and Social Affairs, 2023. 184 p.

108. Гриценко А. А., Лісовський В. М. Прямі іноземні інвестиції як чинник модернізації виробничої та просторової інфраструктури міст. *Економіка України*. 2023. № 5. С. 34–48.

109. World Bank. Competitiveness and Foreign Direct Investment in Urban Infrastructure: World Bank Group Flagship Report. Washington, DC : World Bank Group, 2024. 168 p.

110. Nestlé інвестує 40 мільйонів швейцарських франків у нове виробництво в Україні : офіційне повідомлення компанії. *Nestlé Ukraine : веб-сайт*. 2022. 12 груд. URL: https://www.nestle.ua/media/pressreleases/nestle-invests-ukraine (дата звернення: 22.07.2026).

111. Данилишин Б. М. Стратегічні напрями залучення іноземного капіталу в умовах післявоєнного відновлення та модернізації економіки України. *Економіка України*. 2023. № 9. С. 3–21.

112. World Bank, Government of Ukraine, European Union, United Nations. Ukraine - Third Rapid Damage and Needs Assessment (RDNA3) February

2022 – December 2023. Washington, DC : World Bank Group, 2024. 162 p.

113. Звіт про прямі збитки інфраструктури від військової агресії Росії проти України : аналітичний звіт. Київ : KSE Institute (KSE Graduate School of Business), 2024. 84 с.

114. Оцінка потреб та збитків від руйнування греблі Каховської ГЕС : аналітичний звіт. Уряд України, Організація Об'єднаних Націй, KSE Institute. Київ : ООН в Україні, 2023. 96 с.

115. UNHCR. Ukraine Refugee Situation: Population Movements and Demographic Challenges. Geneva : United Nations High Commissioner for Refugees, 2024. 112 p.

116. UN-Habitat. World Cities Report 2022: Envisaging the Future of Cities. Nairobi : United Nations Human Settlements Programme, 2022. 424 p.

117. Sustainable Urban Development in Stockholm: The Hammarby Sjöstad Model : Analytical Report. Stockholm : City of Stockholm Executive Office, 2023. 68 p.

118. Barcelona City Council. Right to Housing Plan 2016–2025: Affordable Housing and Social Inclusion Strategy. Barcelona : Ajuntament de Barcelona, 2023. 142 p.

119. Житловий квартал «Файна Таун» : концепція та інфраструктурні характеристики проєкту. *KAN Development : офіційний веб-сайт*. URL: https://faynatown.com.ua/, https://archimatika.com/projects/fajna-taun---1-2-chergi (дата звернення: 07.06.2026).

120. Статистика цін на житло у Києві : середня вартість квартир за районами. *ЛУН : веб-портал нерухомості*. 2025. Березені. URL: https://lun.ua/stat/kyiv (дата звернення: 10.05.2026).

121. Принципи формування відкритого житлового кварталу : архітектурно-планувальні матеріали проєкту. Київ : ARCHIMATIKA, 2023. 24 с.

122. Інноваційний житловий квартал UNIT.Home : концепція багатофункціонального середовища Live-Work-Play. *KAN Development & UDP*

: офіційний сайт проєкту. URL: https://home.unit.city/ (дата звернення: 10.05.2026).

123. Публічні простори та подійне наповнення UNIT.City : аналітичний огляд інфраструктури. *UNIT.City : офіційний веб-сайт*. URL: https://unit.city/ (дата звернення: 25.04.2026).

124. Рекреаційний апарт-комплекс «Escape City» в ТК «Буковель» : концепція та інфраструктурні характеристики проєкту. *VD Group : офіційний веб-сайт девелопера*. URL: https://archimatika.com/projects/escape-city (дата звернення: 18.06.2026).

125. Звіт про стан ринку нерухомості України за 2022–2025 роки. *ЛУН / Міністерство юстиції України*. 2025. URL: https://lun.ua/stat (дата звернення: 05.03.2026).

126. Концепція «PRO-квартир» : інноваційний підхід до функціонального планування житлових просторів. *ARCHIMATIKA : офіційний сайт архітектурного бюро*. URL: https://archimatika.com/ (дата звернення: 05.03.2026).

127. Житлові будинки. Основні положення : ДБН В.2.2-15:2019. [Чинний від 2019-12-01]. Київ : Мінрегіон України, 2019. 56 с. (Державні будівельні норми України).

128. Оптимізація функціонально-планувальних параметрів малогабаритного житла : аналітичне дослідження ринку новобудов. Київ : ARCHIMATIKA, 2024. 18 с.

129. Куцевич В. В. Архітектура житла : підручник. Київ : КНУБА, 2019. 288 с.

130. Рекреаційний апарт-комплекс «Escape City» в ТК «Буковель» : концепція та інфраструктурні характеристики проєкту. *VD Group : офіційний веб-сайт девелопера*. URL: https://archimatika.com/projects/escape-city (дата звернення: 28.05.2026).

131. Детальний план території в межах вулиць Академіка Туполєва, Степана Бандери, Перемоги, Ігоря Сікорського у Шевченківському районі м.

Києва : містобудівна документація. Київ : Департамент містобудування та архітектури КМДА, 2017. 142 с.

132. ДСТУ-Н Б В.1.2-16:2013. Визначення класу наслідків (відповідальності) та категорії складності об'єктів будівництва. Київ : Мінрегіон України, 2013. 32 с.

133. Аналітичний звіт щодо рівня заселеності та експлуатації житлового фонду ЖК «Файна Таун» за І квартал 2025 року. Київ : Керуюча компанія «Comfort Town / KAN Development», 2025. 12 с. (Внутрішній документ).

134. Детальний план території в межах вулиць Сім'ї Хохлових, Дорогожицької, Сім'ї Шамрил, провулку Паркового у Шевченківському районі м. Києва : містобудівна документація. Київ : Департамент містобудування та архітектури КМДА, 2016. 118 с.

135. Аналітичні дані щодо функціонального наповнення та експлуатаційного навантаження ЖК «UNIT.Home». Київ : ТОВ «ЮНІТ ДЕВЕЛОПМЕНТ», 2025. 8 с. (Внутрішній документ).

136. ДБН Б.2.2-12:2019. Планування та забудова територій. Київ : Мінрегіон України, 2019. 183 с.

137. ДБН В.2.2-15:2019. Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення. Київ : Мінрегіон України, 2019. 56 с.

138. Проєкти та концепції житлової забудови. *ARCHIMATIKA : офіційний вебсайт*. URL: https://archimatika.com/projects (дата звернення 26.04.2026).

139. Посацький Б. С. Основи урбаністики : навч. посібник. Львів : Видавництво Львівської політехніки, 2011. 268 с.

140. Дроздов О. Нове житлове середовище: типології житла для України, що змінюється. *Drozdov & Partners*. 2023. URL: https://archimatika.com/projects/escape-city (дата звернення: 01.07.2026).

141. Марковський А.І. Соціо-економічні фактори забудови житлових мікрорайонів Європи та Північної Америки: 1950-ті – 1970-ті. Містобудування

та територіальне планування. Київ: КНУБА, 2021. Вип. 77. С. 335−344. DOI: 10.32347/2076-815x.2021.77.335 -344

142. Древаль І.В. До питання розробки концепцій відродження міс т україни в післявоєний період. Містобудування та територіальне планування. Київ: КНУБА, 2022. Вип. 81. С. 133−142. https://doi.org/10.32347/2076-815x.2022.81.133-142

143. Книш В. І. Архітектурне проектування житла : навч. посібник. Київ : НАУ, 2012. 208 с. URL: https://ru.scribd.com/document/558252324/Архітектурне-Проектування-Житла-В-І-Книш (дата звернення: 02.10.2026).

144. Сучасні тенденції формотворення житлової багатоквартирної забудови. *Сучасні проблеми архітектури та містобудування*. 2024. URL: https://jrnl.kai.edu.ua/index.php/Design/article/view/14361/20499 (дата звернення: 06.10.2026).

ДОДАТОК А.
СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Наукові праці, в яких опубліковані основні наукові результати дисертації:

1. Морозов М.В. Вплив житлової забудови на планувальну структуру міст, типи житлової забудови в залежності від соціально економічного чинника. *Сучасні проблеми Архітектури та Містобудування.* Київ : КНУБА, 2024. Вип. 70. С. 280-294. DOI: 10.32347/2077-3455.2024.70.280-294

2. Морозов М.В. Проблематика мікрорайонної житлової забудови низької щільності, вплив неякісних просторових рішень на середовище і життя людей. *Сучасні проблеми архітектури і містобудування*. Київ : КНУБА, 2025. Вип. 71. С. 605-618. DOI: https://doi.org/10.32347/2077-3455.2025.71.605-618

3. Морозов М.В. Основні принципи забудови ділянок в 100 гектарів. *Містобудування і територіальне планування.* Київ : КНУБА, 2025. Вип. 90. С. 87-99. DOI: https://doi.org/10.32347/2076-815x.2025.90.87-99

4. Морозов М.В. Аналіз просторів і інфраструктури житлової багатоквартирної забудови мікрорайону Оболонь. *Містобудування і територіальне планування*. Київ : КНУБА, 2025. Вип. 88. С. 162-176. DOI: https://doi.org/10.32347/2076-815x.2025.88.162-176

Наукові праці, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:

5. Морозов М.В. Формування методології створення образу фасаду для повоєнної відбудови міст. *Просторовий розвиток.* Київ : КНУБА, 2026. Вип. 16. С. 140-152. DOI: https://doi.org/10.32347/2786-7269.2026.16.140-152.

Наукові праці, які додатково відображають наукові результати дисертації:

6. Морозов М.В. Проблематика мікрорайонної забудови. *Матеріали IX*

Міжнародної науково-технічної конференції «Архітектура історичного Києва. Інноваційні технології в архітектурі та дизайні» МІЖНАРОДНОГО НАУКОВО-ТЕХНІЧНОГО ФОРУМУ «Архітектура, дизайн та будівництво: Інноваційні технології» Київ, 15-16 листопада. 2023 р. С.278-279.

7. Морозов М.В. Проблематика об'ємно просторового розвитку сучасної архітектури Києва. *Матеріали III науково-практичної конференції кафедри ТАіАП «Прогностичні напрямки розвитку сучасної архітектури»* Київ, 10 квітня. 2024 р.

8. Морозов М.В. Типи і простори квартальної забудови. *Матеріали III Міжнародної науково-практичної конференції «Інновації в архітектурі, дизайні, мистецтві до 100-річчя факультету архітектури НАОМА»* Київ, 23–24 трав. 2024 р.

9. Морозов М.В. Проблематика периферійних мікрорайонів міста Києва, на прикладі мікрорайону Оболонь. *Матеріали IV Міжнародної науково-практичної конференції «Інновації в архітектурі, дизайні, мистецтві до 150-річчя Олександра Вербицького»* Київ, 21–23 трав. 2025 р.

ДОДАТОК Б.

Джерела ілюстрацій до першого розділу

Рис. 1.1:

Копенгаген, Nordhavn, Silo – фото:

URL:1.https://cdn.sanity.io/images/3u86u7up/production/ea957984ba9e9299a1d25d6e437125aa82b7a194-5000x4000.jpg?w=1500&auto=format,

2. https://cdn.sanity.io/images/3u86u7up/production/3cd61fe6166964bb077f8164608c1da753092e33-5000x4000.jpg?w=1500&auto=format,

3. https://cdn.sanity.io/images/3u86u7up/production/7e63304fe5d86324246d32289718dea8720d0007-5000x4000.jpg?w=1500&auto=format

4. https://cdn.sanity.io/images/3u86u7up/production/9fbdbae3c033f4b27ddbae9d9f51118c18d6a95e-2367x2329.jpg?w=1500&auto=format

Рис. 1.3:

1.URL: 1 https://encrypted-tbn0.gstatic.com/images?q=tbn:ANd9GcTfkx0TbkChq-4T9uMBI1mqd2V_rpWg7cM9KiD5AYV9ObmlT52au1d1GrI&s=10

2.URL:https://encrypted-tbn0.gstatic.com/images?q=tbn:ANd9GcQ3stPbr0_xKP8FKmd54svHjnLBk-tCGV-ej8aY3AzM43NejB1DMW8Wefof&s=10

Рис. 1.5:

ЖК «Файна Таун», ЖК «Республіка», Асперн (Відень), Wientalterrassen (Відень) фото:

URL:1.https://images.adsttc.com/media/images/646b/b7f4/42f1/081d/36f2/f317/slideshow/wientalterrassen-residential-quarter-berger-plus-parkkinen-architekten_2.jpg?1684781054

2.https://archimatika.com/uploads/0/3282-dji_0003_copy_crop.jpg

3.https://www.aspern-seestadt.at/0_Website_NEU/07_Unternehmen/Retail%20-%20Gewerbe/12552/image-thumb__12552__FeaturedBlogSlider/Seestadt_a_Seeparkquartier_31_web.jpg_compressed~-~media--b9f49cfb--query.29542e8c.webp

4. https://archimatika.com/uploads/0/3902-23_09_09_0818_28_web.jpg

Рис. 1.6 : Фото мікрорайону Оболонь.:
URL: https://kyivtime.co.ua/wp-content/uploads/2025/08/photo_2025-08-10_15-06-41-1068x559.jpg

Рис. 1.8: Фото ЖК «Бережанський»:
URL:https://vn.com.ua/Media/images/complex/big/e3e7fa4716fa6e53ba2d13305d7ee62e.jpg

Рис. 1.9: Фото ЖК «Патріотика»:
URL:https://minfin.com.ua/img/2020/51239172/3765d253537d476963841ca93d2493e4.jpeg?1598428581

Рис. 1.10: Фото ЖК «Яскравий»:
URL:https://ovk-systems.com.ua/wp-content/uploads/2021/02/yaskravyi-5.jpg

Рис. 1.11: Схема:
URL:https://studfile.net/html/2f/2f31/2f31c20bad8ab08f1c7b78297cf3f8afb63b054beaf86140d04d0074c8b034bb/htmlconvd-JOvKGF_html_38e002ebdb4400c1.jpg

Рис. 1.12: Схема:
URL:https://gdevkievezhithorosho.com/wp-content/uploads/2020/03/%D0%B6%D0%B8%D0%BB%D1%8C%D0%B5-1024x724.jpg

Рис.: 1.13, 1.14, 1.15, 1.16, 1.17, 1.18, 1.19, 1.20, 1.21:

Авторська розробка

URL:https://encrypted-tbn0.gstatic.com/images?q=tbn:ANd9GcRie8OleVmreAWPUWQm8HCw-q5-Y_ZrDDoSVZ-m7FHvjv5KFulW5lueyGKQ&s=10

Рис. 1.22, 1.23, 1.24, 1.25, 1.26, 1.27, 1.28, 1.29, 1.30, 1.31, 1.32, 1.33, 1.35:

Авторська розробка

URL: https://www.flaticon.com/search?word=bird

Джерела ілюстрацій до другого розділу

Рис. 2.2 – Детройт. Фото:

URL:https://www.assemblymag.com/ext/resources/Newsletters/GM-Cadillac-Assembly-Plant-450-Amsterdam-Detroit-Michigan-1905.webp?t=1676502288

2.https://www.eminem.pro/wp-content/uploads/2014/01/Vzlyot-i-padenie-Detroyta-Detroit-09-550x353.jpg

3. https://kse.ua/wp-content/uploads/2022/05/RF-3-1024x624.png

4.https://sites.lsa.umich.edu/drsl-image-archive/wp-content/uploads/sites/1355/2024/11/2012022625.jpg

Рис. 2.3: Хмарочос Fisher Building (Детройт). Фото:

URL:https://thumb.wikimedia.org/wikipedia/commons/thumb/2/2a/Fisher_Building%2C_West_Grand_Boulevard%2C_Detroit%2C_Mich_%2865799%29.jpg/500px-Fisher_Building%2C_West_Grand_Boulevard%2C_Detroit%2C_Mich_%2865799%29.jpg?utm_source=commons.wikimedia.org&utm_campaign=index&utm_content=thumbnail&_=20150619072513

Рис. 2.4: Детройт. :
URL: https://arquine.com/wp-content/uploads/2015/02/image35.jpg

Рис. 2.5: Посилання на дослідження динаміки іноземних інвестицій:
URL:https://skilky-skilky.info/za-11-misiatsiv-2023-chysti-inozemni-investytsii-sklaly-4-4-mlrd/

Рис. 2.6: Посилання на сайт Мінфін:
URL: https://index.minfin.com.ua/ua/economy/gdp/2023/

Рис. 2.7: Картосхема.
URL:https://kse.ua/wp-content/uploads/2022/05/RF-3-1024x624.png

Рис. 2.8: Фото ЖК «Файна Таун»:
URL: https://archimatika.com/projects/fajna-taun---1-2-chergi

Рис. 2.9 – Фото ЖК «Республіка»:
URL: https://archimatika.com/projects/rc_respublika

Рис. 2.10: Еко-район Hammarby Sjöstad, м. Стокгольм, Швеція). Фото:
URL:https://smartcitysweden.com/wp-content/uploads/2019/10/ola_ericson-hammarby_sj%C3%B6stad-146-1.jpg

Рис. 2.11: Хаммарбю Шестад (Hammarby Sjöstad, м. Стокгольм, Швеція).Фото:
URL:https://images.ctfassets.net/feu9c6z0ptit/5lJ8u93oWWcmCTJCS8wRhA/4164527045db82a7b6c2b1c596c9daec/Hammarby_Sj__stad.jpg?h=800&fm=webp

Рис. 2.12: ЖК «Файна Таун» (м. Київ):
URL: https://archimatika.com/projects/fayna-town

Рис. 2.13, 2.14:

URL:https://lun.ua/stat/sale/kyiv?srsltid=AU7gw4WCEFYarGynUkr8fhBG6XgJgqSXMGkuKrYxUG_HHp8CpzM5wZvJ

Рис. 2.15, 2.16, 2.17, 2.18, 2.19, 2.20, 2.21: Авторська розробка:

URL: https://archimatika.com/projects

URL: https://encrypted-tbn0.gstatic.com/images?q=tbn:ANd9GcTL2KEoaYF9kBEnTJOIqScf4QQjb7evJEW0yNUg_HWmjib4ML9NnNoVGcLg&s=10

Рис. 2.22:

URL: https://archimatika.com/projects/fayna-town

URL: https://archimatika.com/projects/unit.home

URL: https://escapecity.com.ua/

Рис. 2.23 - Інфографіка (Ші розробка):

Рис. 2.24 - Інфографіка (Ші розробка):

Рис. 2.26: Схеми планувань квартир ЖК «Файна Таун».

URL: https://archimatika.com/pro-apartment

Рис. 2.27

URL: https://archimatika.com/uploads/0/1852-903_flat_scheme.svg

Рис. 2.28

URL: https://archimatika.com/pro-apartment

Рис. 2.29, 2.30, 2.31, 2.32, 2.33: Схема планувань «PRO-квартира». Авторська розробка.

URL: https://encrypted-tbn0.gstatic.com/images?q=tbn:ANd9GcTL2KEoaYF9kBEnTJOIqScf4QQjb7evJEW0yNUg_HWmjib4ML9NnNoVGcLg&s=10

URL:https://encrypted-tbn0.gstatic.com/images?q=tbn:ANd9GcRie8OleVmreAWPUWQm8HCw-q5-Y_ZrDDoSVZ-m7FHvjv5KFulW5lueyGKQ&s=10

URL: https://encrypted-tbn0.gstatic.com/images?q=tbn:ANd9GcSDx9usDaxrVH0_BaCwRmf9WcagkuUa6CVG161n1ki4LprqBbpjdHO1EVc&s=10

Рис. 2.34 Авторська розробка

Джерела ілюстрацій до третього розділу

Рис. 3.1, 3.2: ЖК «Файна Таун». Авторська розробка

Рис 3.3, 3.4, 3.8, 3.9, 3.11 - ЖК «UNIT.Home». Авторська розробка

URL: https://encrypted-tbn0.gstatic.com/images?q=tbn:ANd9GcTL2KEoaYF9kBEnTJOIqScf4QQjb7evJEW0yNUg_HWmjib4ML9NnNoVGcLg&s=10

URL:https://encrypted-tbn0.gstatic.com/images?q=tbn:ANd9GcRie8OleVmreAWPUWQm8HCw-q5-Y_ZrDDoSVZ-m7FHvjv5KFulW5lueyGKQ&s=10

URL: https://www.flaticon.com/search?word=bird

Рис. 3.15, 3.17 - ЖК «Escape City».Авторська розробка.

URL:https://encrypted-tbn0.gstatic.com/images?q=tbn:ANd9GcRie8OleVmreAWPUWQm8HCw-q5-Y_ZrDDoSVZ-m7FHvjv5KFulW5lueyGKQ&s=10

Рис. 3.19: Авторська розробка

Рис. 3.20, 3.21, 3.22, 3.23, 3.38 - Фото розроблені авторським колективом ТОВ «АРХІМАТИКА» за участю автора

URL: https://archimatika.com/projects

Рис. 3.24: Авторська розробка

Рис. 3.25, 3.26, 3.27, 3.28, 3.29:

Авторська розробка

Рис. 3.30.

URL: https://archimatika.com/projects/fayna-town

URL: https://archimatika.com/projects/unit.home

URL: https://escapecity.com.ua/

Рис. 3.31, 3.32, 3.33, 3.34, 3.35, 3.36, 3.37 – Схеми розроблені авторським колективом ТОВ «АРХІМАТИКА» за участю автора

ДОДАТОК В. Акти впровадження

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«АРХІМАТИКА»

АКТ

впровадження результатів науково-дослідної роботи
Морозова Миколи Володимировича

у проєктну діяльність ТОВ «Архіматика»

«05» лютого 2026 року № 4201
м. Київ

Товариство з обмеженою відповідальністю «Архіматика» підтверджує, що результати науково-дослідної роботи працівника товариства Морозова Миколи Володимировича, одержані в межах дисертації «Соціально-планувальні принципи організації комплексів житлової багатоквартирної забудови», впроваджено у проєктну діяльність підприємства. Дисертацію виконано у Київському національному університеті будівництва і архітектури на здобуття наукового ступеня доктора філософії за спеціальністю 191 «Архітектура та містобудування». Результати дослідження використано під час розроблення концепції житлового комплексу багатоквартирної забудови в місті Дніпро, а також при підготовці містобудівного обґрунтування та проєктної документації стадії «Ескізний проєкт» (ЕП) даного об'єкта. У межах виконання зазначених робіт Морозов Микола Володимирович як працівник ТОВ «Архіматика» брав безпосередню участь у розробленні концепції житлового комплексу у складі проєктної команди товариства. У проєктній роботі застосовано такі наукові положення та практичні рекомендації:

У проєктній роботі застосовано такі наукові положення та практичні рекомендації:

1. Науково-методичне моделювання функціонально-планувального та соціально-економічного середовища житлового комплексу. У проєктні рішення впроваджено розроблені здобувачем принципи формування «активного фронту вулиці» шляхом раціонального розташування об'єктів торгівлі, побутового обслуговування, громадського харчування, дитячих закладин та приватних медичних кабінетів у перших поверхах житлових будинків з окремими вхідними групами. Це забезпечило високу інвестиційну та економічну привабливість комерційних площ для девелоперів і орендарів, створило нові локальні робочі місця безпосередньо у житловому масиві, мінімізувало транспортне навантаження на міську мережу, а також суттєво підвищило рівень безпеки за рахунок принципу «пасивного природного спостереження» (наочності вулиць) та створило цілодобову соціальну активність прибудинкових просторів у вечірній і денний час.

2. Система градаційної диференціації та соціально-економічного зонування прибудинкових територій. У розробленій концепції використано методичні рекомендації дисертаційного дослідження щодо чіткого просторового розмежування дворового простору на кілька функціональних рівнів: приватизовані тераси перших поверхів, напівприватні закриті дворові зони відпочинку мешканців із дітячими й спортивними майданчиками та повністю відкриті загальноміські простори з пішохідними алеями та супутньою інфраструктурою. Такий підхід дав змогу оптимізувати витрати операційної компанії на подальше утримання, охорону

та експлуатацію прибудинкової території, суттєво зменшити потенційну соціальну напругу між різними групами користувачів і транзитними пішоходами, а також створити комфортні соціо-культурні умови для формування локальних сусідських громад.

3. Комплексна оптимізація містобудівних параметрів щільності забудови, інсоляційних режимів та інвестиційної ліквідності об'єкта. Урахування запропонованої автором математично-просторової залежності між поверховістю будинків, інсоляційними характеристиками житлових приміщень, варіативністю типологічного ряду квартир та функціонально-торговельним насиченням ділянки дозволило сформувати гармонійний силует забудови змішаної поверховості. Запропоновані планувальні рішення адаптовані до складного рельєфу та гідрогеологічних і кліматичних умов прибережної зони міста Дніпро, що забезпечило максимізацію корисної житлової та комерційної площі на 30 га території при збереженні високих нормативних показників аерації, інсоляції та озеленення середовища.

Особистий внесок Морозова Миколи Володимировича полягає у застосуванні результатів власного дисертаційного дослідження до проєктних завдань, розробленні функціонально-планувальної схеми житлового комплексу, формуванні соціально-економічного каркаса прибудинкових територій та розрахунку балансу функціонального насичення об'єкта. Практичне значення впровадження полягає у покращенні якісних та економічних показників житлового середовища, створенні безпечного безбар'єрного простору, підвищенні капіталізації нерухомості та оптимізації функціональної структури житлового комплексу в умовах системної регенерації міських територій м. Дніпро..

ТОВ «Архіматика» підтверджує практичну апробацію та впровадження результатів науково-дослідної роботи Морозова Миколи Володимировича у зазначених концептуальних матеріалах і розробленій документації стадії ЕП.

Акт видано для подання до Київського національного університету будівництва і архітектури як підтвердження впровадження результатів дисертаційного дослідження у професійну проєктну діяльність.

Документація, у якій впроваджено результати дослідження:

Концепція житлового комплекса в місті Дніпро — [DSN 2025].

Матеріали стадії «Ескізний проєкт» (ЕП) житлового комплексу — [D-DSN 2026].

Директор ТОВ «Архіматика»

Василів Дмитро

Власне ім'я ПРІЗВИЩЕ

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«АРХІМАТИКА»

АКТ

впровадження результатів науково-дослідної роботи
Морозова Миколи Володимировича

у проєктну діяльність ТОВ «Архіматика»

«27» березня 2026 року № 5137
м. Київ

Результати дослідження використано під час розроблення концепції регенерації та будівництва багатофункціонального житлового комплексу високої щільності в місті Києві (в межах Святошинського району а також проєктної документації стадії концептуального проєктування для окремих житлових секцій та благоустрою території. У межах виконання зазначених робіт Морозов Микола Володимирович як працівник ТОВ «Архіматика» виконував обов'язки провідного архітектора проєкту та керував розробкою розділу функціонально-планувальної організації території та внутрішньоквартирного зонування та створенням генреального плану, його концепції

У проєктній роботі застосовано такі наукові положення та практичні рекомендації:

1. Практична адаптація ієрархічної піраміди потреб мешканців (за А. Маслоу) в контексті соціально-економічних умов та вимог безпеки мегаполіса. На основі розробленого автором теоретичного підходу сформовано трирівневу структуру житлового середовища: базовий рівень безпеки й фізіологічного комфорту (зонування «двір без машин», впровадження підземних захисних споруд цивільного захисту подвійного призначення з функціями паркінгу, створення системи зонального контролю доступу), середній рівень соціалізації (облаштування ком'юніті-центрів, ігрових кімнат, спортивних майданчиків) та верхній рівень самореалізації (наявність просторів для творчості, коворкінгів та експлуатованих зелених покрівель). Такий комплексний підхід створив високу додану соціально-економічну вартість об'єкта та суттєво підвищив його конкурентоспроможність на первинному ринку житла м. Києва.

2. Принципи функціонально-планувальної трансформації та економічної адаптивності внутрішнього житлового простору. Положення дослідження щодо гнучкості та трансформативності житлової осередку реалізовано під час розробки широкого типологічного ряду квартир із використанням уніфікованих кроків несучих конструкцій. Запропоновані модульні плани дозволяють без додаткових капітальних витрат і порушення несучих елементів змінювати кількість та призначення кімнат залежно від демографічного циклу сім'ї або поєднувати житловий простір із персональним робочим кабінетом, що відповідає сучасним соціально-економічним запитам мешканців столиці.

3. Системний соціально-економічний підхід до регенерації та ущільнення житлової тканини в умовах високощільній забудови мегаполіса. Застосовано науково обгрунтовані автором коефіцієнти та розрахункові параметри співвідношення висотності будинків, площ

загального користування, комерційних приміщень і підземної паркувальної інфраструктури. Це дозволило оптимізувати показники щільності забудови, досягти балансу між економічною вигодою забудовника та суворим дотриманням нормативних вимог щодо інсоляції, аерації, безбар'єрності та забезпечення зеленими насадженнями як самого об'єкта, так і прилеглих існуючих житлових кварталів.

собистий внесок Морозова Миколи Володимировича полягає у науковому обґрунтуванні соціально-економічної структури комплексу, безпосередній розробці варіантних планувань житлових секцій, моделюванні інфраструктурного насичення та формуванні генерального плану стадії Концепт у складі проєктної команди ТОВ «Архіматика». Практичне значення впровадження полягає в оптимізації функціонально-планувальних та економічних зв'язків усередині житлового комплексу в умовах щільної забудови м. Києва, максимізації ліквідності проєктних рішень, підвищенні соціальної привабливості об'єкта та створенні безпечного безбар'єрного середовища.

ТОВ «Архіматика» підтверджує практичну апробацію та впровадження результатів науково-дослідної роботи Морозова Миколи Володимировича у зазначених концептуальних матеріалах .

Акт видано для подання до Київського національного університету будівництва і архітектури як підтвердження впровадження результатів дисертаційного дослідження у професійну проєктну діяльність.

Документація, у якій впроваджено результати дослідження:

Концепція житлового комплекса в місті Київ — [АТЕК 2025].

Директор ТОВ «Архіматика» Василів Дмитро

Власне ім'я ПРІЗВИЩЕ

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«АРХІМАТИКА»

АКТ

впровадження результатів науково-дослідної роботи
Морозова Миколи Володимировича

у проєктну діяльність ТОВ «Архіматика»

«17» травня 2026 року № 7184
м. Київ

Товариство з обмеженою відповідальністю «Архіматика» підтверджує, що результати науково-дослідної роботи працівника товариства Морозова Миколи Володимировича, одержані в межах дисертації «Соціально-планувальні принципи організації комплексів житлової багатоквартирної забудови», впроваджено у проєктну діяльність підприємства. Дисертацію виконано у Київському національному університеті будівництва і архітектури на здобуття наукового ступеня доктора філософії за спеціальністю 191 «Архітектура та містобудування». Результати дослідження використано під час розроблення концепції для будівництва мало- та середньоповерхового житлового комплексу в селі Оноківці Ужгородського району Закарпатської області. У межах виконання зазначених робіт Морозов Микола Володимирович як працівник ТОВ «Архіматика» виконував функції архітектора-розробника та розробляв розділ «Архітектурно-будівельні рішення» у складі проєктної команди товариства.

У проєктній роботі застосовано такі наукові положення та практичні рекомендації:

1. Принципи формування гібридної та каскадно-терасованої забудови з урахуванням соціально-економічних чинників приміських територій. Науково обґрунтовані автором методичні підходи щодо застосування каскадних та терасованих архітектурних рішень і експлуатованих покрівель дозволили раціонально освоїти земельну ділянку зі складним перепадом рельєфу. Це дало змогу суттєво зменшити обсяги земляних та берегоукріплювальних робіт, скоротити кошторисну вартість виїмки ґрунту та влаштування фундаментів і водночас сформувати видові приватні й колективні рекреаційні тераси для мешканців, що збільшило ринкову привабливість та ліквідність житлової площі на верхніх поверхах комплексу.

2. Модель соціально-економічної адаптивності та функціонально-просторової гнучкості приміського житлового середовища. У проєкті впроваджено рекомендації дисертації щодо формування варіантних графічних та конструктивних планувальних схем квартир із можливістю їх швидкого перепланування або об'єднання під потреби релокованих сімей, внутрішньо переміщених осіб чи організації віддаленої роботи (home-office). Впровадження в структуру комплексу загальнодоступних функціональних приміщень (вбудованих коворкінгів, громадських віталень, дитячих кімнат та велосипедних паркінгів) дозволило створити самодостатню локальну інфраструктуру, яка знижує щоденне маятникове транспортне навантаження на сусідній обласний центр (м. Ужгород).

3. Практичне моделювання соціально-економічного та екологічного балансу приміської забудови з оточуючим природним середовищем. Застосовано авторську методику розрахунку оптимального співвідношення між приватною житловою забудовою, комунально-обслуговуючими об'єктами та рекреаційними парковими зонами. Це дозволило максимально зберегти цінний природний ландшафт і зелені насадження території с. Оноківці, зменшити пікові навантаження на місцеві інженерні та мережеві комунікації й сформувати привабливу для інвесторів, екологічно сталу та економічно ефективну модель приміського житла. Особистий внесок Морозова Миколи Володимировича полягає у безпосередній розробці архітектурно-планувальних рішень житлових блоків, обґрунтуванні поверховості, розробці пропозицій щодо соціально-економічного функціонування території та інтеграції загальнобудинкових систем у структуру житлового комплексу.

Особистий внесок Морозова Миколи Володимировича полягає у безпосередній розробці архітектурно-планувальних рішень житлових блоків, обґрунтуванні поверховості, розробці пропозицій щодо соціально-економічного функціонування території та інтеграції загальнобудинкових систем у структуру житлового комплексу. Практичне значення впровадження полягає у підвищенні екологічної та соціально-економічної стійкості житлового комплексу в передмісті, забезпеченні комфортних умов проживання, зниженні експлуатаційних витрат та раціональному використанні земельної ділянки зі складним рельєфом.

ТОВ «Архіматика» підтверджує практичну апробацію та впровадження результатів науково-дослідної роботи Морозова Миколи Володимировича у зазначених концептуальних матеріалах.

Акт видано для подання до Київського національного університету будівництва і архітектури як підтвердження впровадження результатів дисертаційного дослідження у професійну проєктну діяльність.

Документація, у якій впроваджено результати дослідження:

Концепція житлового комплекса в селі Оноківці— [ONV 2025].

Директор ТОВ «Архіматика»



підпис

Васильєв Дмитро

Власне ім'я ПРІЗВИЩЕ

МОН
КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ

просп. Повітряних Сил, 31,
м. Київ, 03037
тел.: +38 (044) 248-32-65,
e-mail: knuba@knuba.edu.ua,
web: knuba.edu.ua
ЄДРПОУ 02070909

КНУБА

ДОВІДКА
про впровадження у навчальний процес результатів дисертаційного дослідження Морозова Миколи Володимировича

Цією довідкою посвідчуємо, що окремі наукові висновки, результати та рекомендації дисертації **Морозова Миколи Володимировича на тему «Соціально-планувальні принципи організації комплексів житлової багатоквартирної забудови»** було впроваджено в освітній процес, зокрема:

- при виконанні курсових проєктів студентами кафедри на 3 курсі першого бакалаврського рівня вищої освіти на тему «Секційний житловий будинок середньої поверховості»;
- лекційний курс обов'язкової дисципліни «Тенденції розвитку архітектури цивільних об'єктів» (лекція «Створення соціальних зв'язків в житловій забудові сімейного типу» 2025 р.);
- керівництво кваліфікаційними роботами на здобуття ступеня «бакалавр» спільно з викладачами кафедри:
  - Комплекс для безхатченків у м. Бровари, Київської області (Костінська С. Ф., керівники: доц. Акопнік С.В., асп. Морозов М.В., 2024 рік);
  - Житловий комплекс у м. Миколаєві (Недосеко А.С., керівники: доц. Пекер А.Й., асп. Морозов М.В., 2025 рік);
  - Житлово-громадський комплекс у м. Хмільнику (Тменов А.В., керівники: доц. Пекер А.Й., асп. Морозов М.В., 2026 рік);
- керівництво кваліфікаційними роботами на здобуття ступеня «магістр» спільно з науковим керівником та іншими викладачами кафедри:
  - Прийоми реконструкції житлово-громадських комплексів в умовах повоєнної відбудови (Гольдштейн К. Ш., керівники: проф. Кравченко І.Л., доц. Пекер А.Й., асп. Морозов М.В., 2026 рік);
  - проведення літньої та зимової шкіл на базі архітектурного бюро «Архіматика» для студентів архітектурної спеціальності, 2024 р., 2025 р., 2026 р.

Ефективність впровадження полягає у підвищенні якості проєктно-дослідницької роботи та глибшому ознайомленні студентів із специфікою проєктування багатоквартирних житлових будинків та комплексів на сучасному етапі розвитку їх архітектури та в залежності від соціально-економічних чинників.

Проректор з НМР Андрій ШПАКОВ

№3176/52-21/3/26 від 12.10.2026