

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ОДЕСЬКА ДЕРЖАВНА АКАДЕМІЯ БУДІВНИЦТВА ТА
АРХІТЕКТУРИ

Кваліфікаційна наукова праця
на правах рукопису

МОРОЗОВА ТЕТЯНА ТИМОФІЇВНА

УДК 711.432(043.3)

ДИСЕРТАЦІЯ


АРХІТЕКТУРНО-МІСТОБУДІВНІ ПРИНЦИПИ ФОРМУВАННЯ
КОМПЛЕКСІВ БЛОКОВАНОЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ У МІСЬКОМУ
СЕРЕДОВИЩІ (НА ПРИКЛАДІ МІСТА ОДЕСА)

Спеціальність 191 – Архітектура та містобудування

Галузь знань 19 - Архітектура та будівництво

Подається на здобуття наукового ступеню доктора філософії

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



Т.Т.Морозова

Науковий керівник:

Панченко Тамара Федотівна,
доктор архітектури, професор

ОДЕСА-2024

АНОТАЦІЯ

Морозова Т.Т. Архітектурно-містобудівні принципи формування комплексів блокованої житлової забудови у міському середовищі (на прикладі міста Одеси) – Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня доктора філософії (PhD) за спеціальністю 191 "Архітектура та містобудування" – Одеська державна академія будівництва та архітектури МОН України, Одеса, 2024.

У **вступі** розкривається актуальність теми дослідження, визначено зв'язок роботи з науковими програмами, дана оцінка стану її обробки, сформульована мета, завдання, об'єкт, предмет і методи дослідження, визначено наукові результати дослідження, теоретичне і практичне значення отриманих результатів, наведено кількість публікацій за темою дисертації.

Розділ I. "**Передумови формування блокованої житлової забудови в населених пунктах**" присвячений аналізу теоритично-наукових досліджень, огляду на особливості та проблематику сучасної житлової забудови в Україні та факторам, які впливають на формування нових житлових комплексів. Встановлено основні напрями дисертаційного дослідження: визначення "регіональної специфіки"; врахування "контексту міського середовища"; впровадження "нового типу" житлових комплексів блокованої забудови. Виявлено дві основні тенденції розвитку містобудівних форм блокованої житлової забудови - "урбаністичної" (формування кварталів багатоповерхової забудови) та "дезурбаністичну" (формування комплексів малоповерхової забудови).

Підрозділ 1.1 "**Аналіз науково-теоретичних досліджень проблеми житлової забудови в населених пунктах України**" містить аналіз літературних джерел, описує актуальний стан теоретично-наукових досліджень пов'язаних з архітектурно-містобудівним формуванням житлової забудови та присвячений дослідженню сучасних світових тенденцій в проєктуванні блокованої житлової забудови в міському середовищі. Виявлені

особливості та прийоми, які використовуються при формуванні блокованої житлової забудови. Наведені приклади блокованої житлової забудови в населених пунктах. На основі здійсненого аналізу науково-теоретичних робіт обґрунтовано основні напрямки дослідження - "регіональна специфіка" (приморські території м. Одеса); врахування "міського контексту"; впровадження "нового типу" житлових комплексів блокованої забудови.

Підрозділ 1.2 **"Особливості та проблематика сучасної житлової забудови"** присвячений дослідженню особливостей сучасної житлової забудови в Україні, визначена актуальність теми дисертаційного дослідження особливо у зв'язку з необхідністю будівництва доступного соціального та економ-класу житла в умовах обмежених земельних ресурсів та зруйнованої інфраструктури поселень, що постраждали внаслідок руйнівних військових дій. Враховуючи особливості та характеристики існуючої забудови житлових кварталів та мікрорайонів на прикладі міста Одеса та міста Київ виділено такі три основні типи житлової забудови – точкова житлова забудова; периметральна забудова та квартальна забудова. Розглянуто соціально-економічні передумови виникнення комплексів блокованої житлової забудови, описана проблематика розвитку житла та наведені основні типи житлової забудови в міському середовищі в Україні на прикладі Одеси, а також типологія кризових ситуацій для розвитку міських поселень, які можуть мати значний вплив на житлову інфраструктуру міських поселень.

У підрозділі 1.3 **"Зарубіжний досвід формування об'єктів житлової забудови у різних містобудівних умовах"** розглянуто реалізовані проекти комплексів блокованої житлової забудови в різних країнах світу, виділені основні аспекти, які вплинули на проектування та містить аналіз світового досвіду формування об'єктів житлової забудови (Європи, США, Азія тощо), що дозволило визначити історичні блоковані житлові будівлі; робітниче житло "rowhouse", міське житло "townhouse", а також класифікацію сучасних зблокованих житлових будинків (житло елітне, бізнес-класу, соціальне

тощо). Приклади різних типів блокованої поверхової житлової забудови, наведені в роботі, свідчать про еволюцію зарубіжної проєктної практики від проєктів рядових (робітничих) споруд "rowhouse" (США, Японія, Австралія), індивідуальних зблокованих будинків (Франція) до колективних зблокованих будинків типу "townhouse" (США, Чілі). Розглянуті історичні прототипи формування блокованої житлової забудови.

Розділ II. **"Науково-методичні підходи до формування житлових утворень блокованої забудови"** присвячений науково-методичним підходам та інструментам дослідження комплексів блокованої житлової забудови в міському середовищі, формуванню на основі загальних показників нової класифікації блокованої житлової забудови, типології окремих житлових одиниць (блок-будинків та квартир) та підходів до блокування.

У підрозділі 2.1 **"Загальна методика дисертаційного дослідження"** містить аналіз науково-методичних підходів до формування блокованої житлової забудови, що дозволив виділити методологічні, типологічні та класифікаційні інструменти проведення даного дисертаційного дослідження. До них належать положення загальнотеоретичних праць та проєктний досвід вітчизняної та зарубіжної практики. При виконанні роботи застосовано такі методи дослідження: історичного та літературного аналізу, натурного обстеження, типологічної систематизації експертної оцінки функціонально-планувального моделювання та експериментального проєктування та запропоновано спеціальний метод "глибинного інтерв'ю" споживачів житлового фонду у блокованої житловій забудови, що дозволило сформулювати основні вимоги та завдання щодо проєктування комплексів блокованої малоповерхової житлової забудови.

Підрозділ 2.2 **"Класифікація житлових одиниць блокованої забудови"** містить сформовану класифікацію засновану на кількісних та якісних показниках комплексів блокованої житлової забудов та встановлено, що формування житлових комплексів блокованої забудови залежить від

архітектурно-типологічних особливостей житлових будинків, які поєднують риси індивідуальних садибних будинків з ділянкою та міського житла у багатоквартирних будинках. Визначено класифікацію житлових одиниць характерних для зарубіжної практики: будинки однорядної та дворядної забудови (rowhouse); будинки - patio з внутрішнім двором (backyard); будинки з торговими лавками (service house); міські вілли (townhouse).

У підрозділі 2.3 **"Типологія житлових одиниць комплексів блокованої малоповерхової забудови"** - сформована типологія формувань блокованої забудови, а саме основних її складових - блоків-будинків, блоків-квартир, прибудинкової території та інших показників, досліджено проблематику та основні аспекти формування комплексів блокованої забудови на основі врахування важливих факторів впливу на розвиток блокованої малоповерхової забудови: умов зруйнованих населених пунктів в Україні; переваг цього типу забудови у короткостроковій перспективі (економічність, енергоефективність, соціальна інклюзивність тощо). Враховуючи основні аспекти формування житлових утворень, автором запропоновано удосконалений варіант житлових одиниць блокованої забудови: типи будинків (котеджі, вілли, будинки з сервісними приміщеннями; типи квартир (стандартні, апартаменти, мансардні, мікроквартири).

Формування таких архітектурно-містобудівних комплексів в населених пунктах може мати такі позитивні сторони, як використання швидкого індустріального будівництва та можливості впровадження архітектурних інновацій в частині створення умов безпечного проживання населення.

Розділ III. **"Концептуальні засади формування комплексів блокованої житлової забудови"** містить принципи архітектурно-планувальної організації комплексів блокованої житлової забудови, пропозиції щодо формування комплексів блокованої забудови при реорганізації існуючих житлових утворень та впровадження принципів реновації існуючого

житлового утворення засобами формування нових комплексів малоповерхової забудови.

У підрозділі 3.1 **"Принципи архітектурно-планувальної організації комплексів блокованої житлової забудови"** сформульовано основні принципи архітектурно-планувальної організації території комплексів нового типу: принцип "автономності" даного виду забудови з дотриманням "замкнутості" її функціонування та самодостатності сфери обслуговування; принцип "поліцентричності" вибору типологічно різних житлових одиниць (стандартного, елітного, комерційного типу); принцип "модульності" який відповідає запитам короткострокового будівництва з використанням індустріальних технологій; принцип "варіабельності" композиційно-образних рішень.

У підрозділі 3.2 **"Пропозиції щодо формування комплексів блокованої забудови при реорганізації існуючих житлових утворень"** надані основні рекомендації та принципові моделі формування нових житлових комплексів блокованої забудови при реорганізації існуючих житлових утворень. На прикладі Генерального плану міста Одеса досліджено історичні та соціально-економічні передумови формування різних типів житлових структур, а саме: а) історичної квартальної забудови; б) квартальної малоповерхової забудови; в) середньоповерхової та багатоповерхової панельної забудови; г) сучасної багатоповерхової забудови. Надано пропозиції щодо розвитку житлового району Слобідка з урахуванням створення нових житлових комплексів блокованої житлової забудови методом реновації існуючого житлового фонду: підвищення щільності забудови, реалізація нового типу блокованої малоповерхової житлової забудови, оновлення всіх інженерних систем, будівництво доступної транспортної та соціальної інфраструктури (дитячих садків, шкіл, лікарень, зелених зон, громадського транспорту). Застосований у роботі інтегрований підхід до планування Слобідки враховує житлові, соціальні та інфраструктурні потреби мешканців.

Підрозділ 3.3 **"Впровадження принципів реновації існуючого житлового утворення засобами формування нових комплексів малоповерхової забудови"** містить проєктні пропозиції, опис підходів та основних етапів реновації кварталів блокованої забудови в межах житлового району міста Одеси - Слобідки. Впровадження результатів даного наукового дослідження здійснено автором у проєктних пропозиціях щодо реновації житлової забудови в районі Слобідка у місті Одеса; у цьому проєкті застосовано новий метод SWOT-аналізу та нові технології енергоефективності житлових будівель "Zero-energy building".

Ключові слова: житлові комплекси, структура житлової забудови, житлова забудова сучасних українських міст, формування сучасного міста, сучасні українські міста, житлова забудова, блокована житлова забудова, розвиток житлової забудови, малоповерхова житлова забудова.

ABSTRACTS

Morozova T.T. Architectural and Urban Planning Principles of Formation of Blocked Residential Development Complexes in the Urban Environment (on the Example of the City of Odesa) - Qualifying scientific work on manuscript rights.

Thesis for scientific degree of Doctor of Philosophy in the specialty 191 - Architecture and Urban Planning - Odesa State Academy of Civil Engineering and Architecture, Odesa, 2024.

The introduction reveals the relevance of the research topic, defines the connection of the work with scientific programmes, assesses the state of its processing, formulates the purpose, objectives, object, subject and methods of the study, identifies the scientific results of the study, the theoretical and practical significance of the results obtained, and provides the number of publications on the topic of the dissertation.

Chapter I. **"Prerequisites for the formation of blocked housing development in settlements"** is devoted to the analysis of theoretical and scientific research, a review of the features and problems of modern housing development in

Ukraine and the factors that influence the formation of new residential complexes. The main directions of the dissertation research are identified: determination of "regional specificity"; consideration of the "context of the urban environment"; introduction of a "new type" of residential complexes of blocked development. Two main trends in the development of urban planning forms of blocked residential development are identified - "urban" (formation of multi-storey blocks) and "disurban" (formation of low-rise complexes).

Subsection 1.1. **"Analysis of Scientific and Theoretical Research on the Problem of Residential Development in Ukrainian Settlements"** contains an analysis of literature sources, describes the current state of theoretical and scientific research related to the architectural and urban planning formation of residential development and is dedicated to the study of current global trends in the design of blocked residential development in the urban environment. The features and techniques used in the formation of blocked residential development are identified. Examples of blocked residential development in settlements are given. On the basis of the analysis of scientific and theoretical works, the main directions of the study are substantiated - "regional specificity" (coastal areas of Odesa); consideration of the "urban context"; introduction of a "new type" of residential complexes of blocked development.

Subsection 1.2. **"Features and Problems of Modern Residential Development"** is devoted to the study of the features of modern residential development in Ukraine, identifies the relevance of the topic of the dissertation research, especially in connection with the need to build affordable social and economy class housing in conditions of limited land resources and destroyed infrastructure of settlements affected by destructive military operations. Taking into account the features and characteristics of the existing development of residential neighbourhoods and microdistricts, the following three main types of residential development are identified on the example of the city of Odesa and the city of Kyiv: point residential development; perimeter development; and quarterly development.

The author considers the socio-economic prerequisites for the emergence of blocked housing development complexes, describes the problems of housing development and presents the main types of housing development in the urban environment in Ukraine on the example of Odesa, as well as the typology of crisis situations for the development of urban settlements, which can have a significant impact on the housing infrastructure of urban settlements.

Subsection 1.3. **"Foreign experience in the formation of residential development objects in different urban planning conditions"** considers the implemented projects of blocked residential development complexes in different countries of the world, highlights the main aspects that influenced the design and contains an analysis of the world experience in the formation of residential development objects (Europe, USA, Asia, etc.), which allowed to define historical blocked residential buildings; working-class housing "rowhouse", urban housing "townhouse", as well as the classification of modern blocked residential buildings (elite, business class, social, etc.). The examples of different types of blocked-storey residential buildings presented in the paper demonstrate the evolution of foreign design practice from projects of rowhouse (worker) buildings (USA, Japan, Australia), individual blocked houses (France) to collective blocked houses of the townhouse type (USA, Chile). The historical prototypes of the formation of blocked residential buildings are considered.

Chapter II **"Scientific and Methodological Approaches to the Formation of Blocked Housing Formations"** is devoted to scientific and methodological approaches and tools for studying blocked housing complexes in the urban environment, the formation of a new classification of blocked housing development, typology of individual residential units (block houses and apartments) and approaches to blocking on the basis of common indicators.

Subsection 2.1. **"General Methodology of the Dissertation Research"** provides an analysis of scientific and methodological approaches to the formation of blocked residential development, which allowed to identify methodological,

typological and classification tools for conducting this dissertation research. These include provisions of general theoretical works and project experience of domestic and foreign practice. The following research methods were used in the study: historical and literary analysis, field survey, typological systematisation of expert assessment of functional and planning modelling and experimental design, and a special method of "in-depth interview" of consumers of housing stock in blocked residential development, which allowed formulating the main requirements and tasks for the design of complexes of blocked low-rise residential development.

Subsection 2.2. **"Classification of residential units of blocked development"** contains the formed classification based on quantitative and qualitative indicators of complexes of blocked residential development and establishes that the formation of residential complexes of blocked development depends on the architectural and typological features of residential buildings that combine the features of individual manor houses with a plot and urban housing in apartment buildings. The article defines the classification of residential units typical for foreign practice: single-row and double-row houses (rowhouse); patio houses with a courtyard (backyard); houses with shops (service house); town houses (townhouse).

Subsection 2.3. **"Typology of residential units of complexes of blocked low-rise buildings"** - a typology of blocked building formations, namely its main components - blocks-houses, blocks-apartments, adjacent territory and other indicators, the problems and main aspects of the formation of blocked building complexes are studied on the basis of taking into account important factors influencing the development of blocked low-rise buildings: the conditions of destroyed settlements in Ukraine; the advantages of this type of development in the short term (cost-effectiveness, energy efficiency, energy efficiency, etc. Taking into account the main aspects of the formation of residential units, the author proposes an improved version of residential units of blocked development: types of houses

(cottages, villas, houses with service premises; types of apartments (standard, apartments, attic, micro-apartments).

The formation of such architectural and urban planning complexes in settlements can have such positive aspects as the use of rapid industrial construction and the possibility of introducing architectural innovations in terms of creating safe living conditions for the population.

Chapter III. "**Conceptual Principles of Formation of Blocked Residential Development Complexes**" contains the principles of architectural and planning organisation of blocked residential development complexes, proposals for the formation of blocked development complexes in the reorganisation of existing residential areas and the introduction of the principles of renovation of existing residential areas by means of the formation of new low-rise development complexes.

In subsection 3.1. "**Principles of Architectural and Planning Organisation of Blocked Residential Development Complexes**" formulates the basic principles of architectural and planning organisation of the territory of new type complexes: the principle of "autonomy" of this type of development with observance of "closedness" of its functioning and self-sufficiency of the service sector; the principle of "polycentricity" of the choice of typologically different residential units (standard, elite, commercial type); the principle of "modularity" that meets the needs of short-term construction using industrial technologies.

In subsection 3.2. "**Proposals for the formation of blocked development complexes in the reorganisation of existing residential areas**" provides basic recommendations and fundamental models for the formation of new blocked development complexes in the reorganisation of existing residential areas. On the example of the General Plan of the city of Odesa, the historical and socio-economic prerequisites for the formation of various types of residential structures are studied, namely: a) historical block development; b) low-rise block development; c) mid-rise and high-rise panel development; d) modern high-rise development. Proposals for

the development of the Slobodka residential area are presented, taking into account the creation of new residential complexes of blocked residential development by renovating the existing housing stock: increasing the building density, implementing a new type of blocked low-rise residential development, updating all engineering systems, building accessible transport and social infrastructure (kindergartens, schools, hospitals, green areas, public transport). The integrated approach to planning Slobodka used in this work takes into account the housing, social and infrastructure needs of the residents.

In subsection 3.3. **"Implementation of the principles of renovation of the existing housing formation by means of forming new low-rise housing complexes"** contains project proposals, a description of approaches and main stages of renovation of blocked housing quarters within the residential area of Slobidka in Odesa. The results of this research were implemented by the author in project proposals for the renovation of residential buildings in the Slobidka district of Odesa; this project uses a new SWOT analysis method and new energy efficiency technologies for residential buildings, such as Zero-energy building.

Keywords: residential complexes, structure of residential development, residential development of modern Ukrainian cities, formation of a modern city, modern Ukrainian cities, residential development, blocked residential development, development of residential development, low-rise residential development.

ПЕРЕЛІК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Наукові праці, в яких опубліковані основні наукові результати дисертації

1. Морозова Т. Т., Крижантовська О. А., Румілець Т. С., Історичні передумови формування високощільної малоповерхової житлової забудови. *Збірник наукових праць. Регіональні проблеми архітектури та містобудування*. 2020. Вип. 14. С. 136-142 <https://doi.org/10.31650/2707-403X-2020-14-136-142>

Особистий внесок здобувача: проаналізовані приклади малоповерхових міських будинків різних часів та країн. Виявлено основні приклади використання високощільної житлової забудови у містах в різні періоди історії архітектури (від Стародавнього Єгипту до наших часів). Розроблена хронологічна схема історії формування малоповерхової високощільної житлової забудови як типу міського житла.

2. Morozova T.T. Typology and influence of crisis periods on the development of residential buildings in modern cities. *Сучасне будівництво та архітектура*. 2023. № 6. С. 35-43 <https://doi.org/10.31650/2786-6696-2023-6-35-43>

3. Morozova T.T. Structural features of residential buildings in modern Ukrainian cities, based on the example of Odesa city. *Сучасне будівництво та архітектура*. 2024. №. 7. С.49-57 <https://doi.org/10.31650/2786-6696-2024-7-49-57>

4. Морозова Т. Т. Особливості та проблеми високощільної житлової забудови в сучасній Україні на прикладі міста Одеса. *Наукові проблеми архітектури та містобудування*. 2024. Вип. 2. С. 89-98. <https://doi.org/10.31650/2786-7749-2024-2-89-98>

Наукові праці, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації

5. Морозова Т.Т. Дослідження типології кризових періодів для сучасних міст. *Сучасні проблеми містобудування. Перспективи та пріоритети*

розвитку: збірник тез доповідей міжнародної науково-практичної інтернет-конференції . Луцьк: ЛНТУ, 2023. С. 23-25

6. Морозова Т.Т. Структура житлової забудови в сучасних українських містах на прикладі м. Одеса. *Сучасні проблеми містобудування. Перспективи та пріоритети розвитку*: збірник тез доповідей міжнародної науково-практичної інтернет-конференції. Луцьк: ЛНТУ, 2023. С. 143-145

7. Морозова Т.Т. Основні принципи тенденції в розвитку високощільної житлової забудови під час післявоєнного відновленні країни. *Актуальні проблеми енергоресурсозбереження та екології*: збірник тез доповідей V Міжнародної науково-технічної конференції. Одеса: ОДАБА, 2023. С. 132-134

ЗМІСТ

	стор.
АНОТАЦІЯ.....	2
ABSTRACTS.....	7
ПЕРЕЛІК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ.....	13
ЗМІСТ.....	15
ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ.....	17
ТЕРМІНОЛОГІЧНИЙ СЛОВНИК.....	18
ВСТУП.....	20
РОЗДІЛ 1. Передумови формування блокованої житлової забудови в населених пунктах	28
1.1. Аналіз науково-теоретичних досліджень проблем житлової забудови в населених пунктах України.....	28
1.2. Особливості та проблематика сучасної житлової забудови.....	33
1.3. Зарубіжний досвід формування об'єктів житлової забудови у різних містобудівних умовах.....	51
Висновки до розділу 1.....	71
Розділ 2. Науково-методичні підходи до формування житлових утворень блокованої забудови.....	73
2.1. Загальна методика дисертаційного дослідження.....	73
2.2. Класифікація житлових одиниць блокованої забудови.....	84
2.3. Типологія житлових одиниць комплексів блокованої малоповерхової забудови	103
Висновки до розділу 2.....	111
Розділ 3. Концептуальні засади формування комплексів блокованої житлової забудови.....	113
3.1. Принципи архітектурно-планувальної організації комплексів блокованої житлової забудови.....	113
3.2. Пропозиції щодо формування комплексів блокованої забудови при	122

	16
реорганізації існуючих житлових утворень	
3.3. Впровадження принципів реновації існуючого житлового утворення	142
засобами формування нових комплексів малоповерхової забудови	
Висновки до розділу 3.....	154
ЗАГАЛЬНІ ВИСНОВКИ.....	156
ПЕРЕЛІК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	160
ДОДАТОК А. Впровадження результатів дослідження.....	175
ДОДАТОК Б. Аналіз місцевості перспективних Одеських територій для	178
формування мало- та середньоповерхової житлової забудови після війни	
ДОДАТОК В. Перелік опублікованих праць за темою дисертації.....	180

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ

ЗУ – Закон України

ДБН – державні будівельні норми

ЖК – житловий комплекс

ПЗ - периметральна забудова

БЖЗ - блокована житлова забудова

ФЗ - функціональне зонування

ГІ - глибинне інтерв'ю

ТЕРМІНОЛОГІЧНИЙ СЛОВНИК

Багатоквартирна забудова - територія житлової забудови або її частини, у межах якої розташовуються багатоквартирні житлові забудови.

Відсоток забудови - відношення площі під забудовою житлового будинку з урахуванням площі в контурах, що виступають, до площі земельної ділянки.

Зблокований житловий будинок - будинок квартирної типу, що складається з двох і більше квартир, кожна з яких має безпосередній вихід на приквартирну ділянку або вулицю.

Житлове утворення - це планувальна одиниця житлової зони (група, комплекс житлових будинків, садибної, котеджної та блокованої забудови) для проживання населення, яка має територіальну цілісність в межах сельбищної зони населеного пункту та необхідну інтеграцію соціокультурних функцій.

Житловий комплекс - це планувальне утворення з функцією проживання місцевого населення, складовими якого є багатоквартирні житлові будинки, будинки високощільної блокованої забудови, будинки з апартаментами та сервісними приміщеннями, котеджної та індивідуальної забудови, об'єднані системою об'єктів соціально-культурного обслуговування, озеленення і пішохідно-транспортних та інженерних комунікацій.

Житлове середовище - сукупність внутрішніх структур, форм і просторів, що забезпечують умови для життєдіяльності людини в умовах від мікросередовища квартири, житлового будинку, прибудинкової ділянки до житлової забудови різного типу в цілому сельбищних зон.

Квартира – комплекс взаємопов'язаних приміщень, що використовують для проживання однієї сім'ї різного чисельного складу, який включає: основні приміщення - житлову (житлові) кімнату та допоміжні приміщення - кухня, ванну кімнату (душову), туалет (або суміщений санвузол), а також передпокій, комору чи вбудовану шафу.

Комплекс блокованої житлової забудови - це планувальна одиниця (міста, селища) або автономне містобудівне утворення, яке має специфічні властивості: територіальну цілісність; соціокультурні функції; архітектурно-ландшафтний взаємозв'язок.

Міське середовище - це сукупність всіх територіальних елементів міста та його предметно-просторових форм, які забезпечують сприятливі умови для проживання, праці, побуту та відпочинку населення, збереження й охорону довкілля та охоплюють земельні ділянки різного функціонального призначення (житлові, виробничі, озеленені, транспортні та інженерні).

Периметральна забудова - забудова кварталів житловими та громадськими будинками, які розміщуються вздовж вулиць та проїздів, для транспортування та відпуску нафтопродуктів.

Рекреаційне житло - різновид житла, представлений виключно приватними житловими будинками, призначеними для постійного проживання власників житла спільно з тимчасовим розміщенням обмеженої кількості відпочиваючих і які розміщені за межами озеленених територій загального користування.

Сельбїщна територія - це функціональна зона населених пунктів у межах якої формуються основні структурні житловий район, житловий квартал (мікрорайон).

Функціональна зона - частина території населеного пункту з явно вираженою переважною функцією її містобудівного використання: житлова, громадська, виробнича та рекреаційна, що відображається у містобудівній документації.

Функціонально-планувальна структура - просторова модель пов'язаних між собою територій, призначених для розташування різних видів соціальної, виробничої, комунікаційної діяльності, рекреаційного та ландшафтного комплексу [27].

ВСТУП

Обґрунтування вибору теми дослідження та актуальність. Глобальні процеси урбанізації та світові кризи активно впливають на розвиток та формування житлового середовища. Війна в Україні спричинила значні руйнування житлового фонду, що потребує його відновлення та розвитку. В умовах кризи та дефіциту ресурсів, виникає потреба в дослідженні та обґрунтуванні оптимальних моделей малоповерхової житлової забудови, які б відповідали суспільним потребам населення та враховували б сучасні екологічні та безпекові виклики.

Сучасна практика архітектурно-містобудівної діяльності в Україні об'єктивно потребує впровадження удосконалених форм нової забудови населених пунктів як в умовах розвитку та реконструкції історичних поселень, так і повоєнної реабілітації порушених житлових територій, міських і сільських поселень [61].

У цілому житловий фонд в Україні складав більше, як 1 млрд. м² загальної площі (64% міській, 36% сільській). Однак, за соціально-економічних умов та критичних ситуацій, які склалися в країні, обсяги нового житлового будівництва у період з 1985 року по нинішній час скоротились до трьох разів [41].

За даними Державної служби статистики України з 1990 року в країні було введено в експлуатацію 27365,0 млн. м² нового житла, більшість з якого була розміщена в історичних містах. В той же час за період військових дій на території України втрачено орієнтовно близько 37 % житлового фонду, в тому числі в об'єктах малоповерхової та індивідуальної забудови. Законами України "Про регулювання містобудівної діяльності" [38], "Про житлово-комунальні послуги" [39] та іншими документами регламентується розвиток житлової сфери з соціальних, економічних, екологічних та містобудівних позицій, однак існуюча нормативно-правова база не охоплює питань, які стосуються формування локальних житлових утворень, що відрізняються новими

функціями відповідно до запитів широких верств населення. Це сприяє створенню об'єктів високощільної забудови без застосування інноваційних підходів зі статусом "спального району" або "gated community" (закритої спільноти).

У зв'язку з цим, набувають актуальності дослідження таких методологічних аспектів:

а) формування об'єктів блокованої житлової забудови в рамках обмежених вільних територій, в умовах реконструкції та вже сформованої інфраструктури міського середовища;

б) будівництво на нових або порушених територіях в межах ОТГ (об'єднаних територіальних громад) у сільських місцевостях, які постраждали від військових дій та масштабного руйнування блокованої малоповерхової житлової забудови;

в) збереження природно-ландшафтних ресурсів та функціональних зв'язків в екологічно збалансованій структурі "міське середовище - комплекси різних типів блокованої житлової забудови";

г) організація безпечної пішохідно-транспортної системи, "пішохід - рухомий спорт - автотранспорт" та мережі малих об'єктів соціокультурного обслуговування у межах комплексу блокованої житлової забудови;

д) сприяння розвитку bim-підходів до проектування, креативності, енергоефективності та високих технологій в архітектурі та дизайні інноваційних комплексів блокованої житлової забудови.

Відомо, що наявні наукові дослідження житлової забудови переважно стосуються багатоповерхових житлових комплексів, реновації об'єктів панельної забудови та промислових територій [1]. Що стосується комплексів малоповерхової (середньоповерхової) житлової забудови, вони є в основному об'єктами проектної практики та деякими прикладами реалізованого будівництва у зарубіжних країнах.

Теоретичною основою даного дисертаційного дослідження є фундаментальні роботи українських та зарубіжних фахівців з питань архітектурно-містобудівної організації населених пунктів, а також з інших сфер науки.

Загальнотеоретичні дослідження розвитку територій та поселень представлено у фундаментальних роботах українських вчених: Ю.М. Білоконя, В.М. Вадімова, М.М. Дьоміна, І.О. Фоміна.

Наукові дослідження планування урбанізованих територій відображено у працях Є.Є. Ключниченко, Л.М. Ковальського, В.О. Тімохіна, І.І. Устінової, а формування житлових утворень та реабілітації порушених територій забудови - у роботах А.Г. Омшанської, О.І. Сидорової, С.С. Сторожук.

Специфіка містобудівної організації приморських історичних міст широко представлена у працях В.Л. Глазиріна, А.М. Давидова, В.М. Онищенко, Т.Ф. Панченко.

Архітектурно-типологічні аспекти проектування об'єктів цивільного будівництва відображено у працях В.В. Куцевича, О.Б. Василенко, О.С. Слепцова, В.П. Уреньова, у тому числі предметно житлових структур - у роботах І.П. Гнеся, К.С. Данько, В.І. Ежова, В.А. Ніколаєнка, Д.Н. Яблонського. До них відносяться роботи Н.Я. Крижанівської, які присвячені питанням проектування торгово-розважальних, багатофункціональних комплексів, об'єктів соціокультурного призначення; О.В. Лесика, М.О. Крамаренко - містобудівним основам комплексного формування курортів, формуванню закладів відпочинку та туризму; І.М. Лобова - принципам реконструкції промислових територій великих міст, функціонально-планувальної реабілітації забудови порушених територій, М.Т. Брич, О.І. Жовкви - формування музейних комплексів тощо.

Зарубіжні дослідження архітектурно-містобудівних проблем формування житлового середовища здійснено представниками різних наукових шкіл.

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

Напрямок наукових досліджень узгоджується з основними засадами науково-технічного напрямку міждержавно урядового документу "Керівні принципи сталого просторового розвитку Європейського континенту" (СЕМАТ), 2007 Р.; з "Стратегією економічного та соціального розвитку Одеської області до 2020 року"; з стратегією України на період до 2035 р. "Безпека, енергоефективність, конкурентоспроможність (2017 р).

Дисертаційне дослідження виконано відповідно до чинних законодавчих та нормативних актів, що регламентують діяльність у сфері архітектури та містобудування: Законів України "Про архітектурну діяльність" (1999 р.); "Про затвердження Загальнодержавної програми збереження та використання об'єктів культурної спадщини" (2010 р.); Указу Президента України "Про пріоритетні завдання у сфері містобудування" (1997 р.); ДБН Б.2.2-12-19 "Планування і забудова територій".

Дисертаційна робота пов'язана з реалізацією "Комплексної схеми планування території курортно-оздоровчого та рекреаційного значення Одеської області" (ДП Український державний науково-дослідний інститут проектування міст "ДІПРОМІСТО" імені Ю. М. Білокопя, 2006 р.); "Генерального плану Одеси" (ДП Український державний науково-дослідний інститут проектування міст "ДІПРОМІСТО" імені Ю.М. Білокопя, 2015 р.); "Плану зонування території (зонінгу) м. Одеси" (ТОВ Інститут Харківпроект, 2016 р.); з науковими дослідженнями кафедри містобудування Архітектурно-художнього інституту Одеської державної академії будівництва і архітектури "Містобудівний аналіз промислової інфраструктури міста або промислового центру" (метод. вказівки, 2017 р.).

Мета дослідження - розробити наукові принципи та методичні рекомендації щодо формування комплексів блокованої житлової забудови у міському середовищі.

Об'єкт дослідження - комплекси блокованої житлової забудови.

Предмет дослідження – архітектурно-містобудівні принципи формування комплексів блокованої житлової забудови у міському середовищі.

Завдання дослідження:

- узагальнити науково-теоретичні дослідження проблеми формування блокованої житлової забудови;

- обґрунтувати поняття терміну "комплекс блокованої житлової забудови" та представити типологію житлових утворень з урахуванням їх розміщення у міському середовищі;

- дослідити зарубіжну та вітчизняну практику формування комплексів блокованої малоповерхової забудови у різних містобудівних умовах;

- удосконалити метод експертної оцінки громадської думки користувачів блокованого житла (орендованого та власного) засобами опитування на основі "глибинного інтерв'ю";

- виявити архітектурно-типологічні особливості малоповерхової блокованої забудови та запропонувати класифікацію житлових планувальних одиниць (будинків та квартир);

- сформулювати основні принципи та розробити планувальні моделі формування комплексів блокованої житлової забудови, а також надати рекомендації щодо визначення їх проєктних параметрів.

Методи дослідження. Загальна методика дослідження включає загальнонаукові методи порівняльного аналізу, структурного моделювання та систематизації проєктних рішень. В роботі застосовані методи ретроспективного аналізу просторових характеристик блокованої житлової забудови та графоаналітичної систематизації матеріалу; опрацювання літературних джерел та реалізованих проєктів; використання Інтернет-ресурсів, нормативних документів зарубіжного досвіду та вітчизняних концептуальних проєктних рішень. Запропоновано удосконалений метод експертної оцінки громадської думки засобами "глибинного інтерв'ю" користувачів блокованої житлової забудови. При виконанні роботи враховано

методи дослідження суміжних галузей знань (соціологія, економіка, психологія тощо) з метою виявлення основних чинників і вимог до формування високощільної житлової забудови; застосовано математичний і графоаналітичний апарат дослідження, методи картографування, аналізу архівних даних натурного обстеження просторових характеристик існуючих комплексів блокованої житлової забудови в умовах історичного середовища.

Наукова новизна одержаних результатів полягає в наступному:

Вперше:

- науково обгрунтовано нове поняття: "комплекс блокованої житлової забудови" – це планувальна одиниця (міста, селища) або автономне містобудівне утворення з самодостатньою системою соціокультурного обслуговування пішохідно-транспортних зв'язків та об'єктів ландшафтної архітектури;

- запропоновано класифікацію житлових будинків для блокованої забудови (одноповерхові, двоповерхові котеджи, вілли тощо) та класифікацію квартир (стандартні, апартаменти, мікроквартири тощо), у тому числі за формою плану, поверховістю, орієнтацією тощо;

- сформульовано основні принципи архітектурно-планувальної організації комплексів блокованої житлової забудови (автономності, поліцентричності, модульності тощо) та розроблено планувальні моделі комплексів різних типів, а також рекомендації щодо визначення їх територіальних параметрів.

Удосконалено:

- метод експертної оцінки громадської думки користувачів житла у малоповерховій блокованій забудові засобами "глибинного інтерв'ю", яке дає відповіді на запити громадян (надійна безпека, комфортні умови проживання, наявність соціокультурної інфраструктури тощо);

- типологію планувальних одиниць блокованої житлової забудови (комплекс, група будинків, житловий будинок, блок-квартира) з урахуванням їх архітектурно-містобудівних характеристик та існуючої міської забудови.

Отримали подальший розвиток:

- концептуальні засади здійснення нового житлового будівництва у екстремальних умовах існуючої ситуації із застосуванням інноваційних технологій;

- методичні підходи до реновації існуючих житлових утворень засобами формування комплексів блокованої малоповерхової забудови (на прикладі житлового району Слобідка, м. Одеса).

Практичне значення одержаних результатів. Теоретичні положення дисертаційного дослідження (типологія, планувальні принципи та моделі, архітектурно-композиційні прийоми) можуть бути використані у науковій, практичній та освітній діяльності; прикладні результати (метод експертної оцінки, кількісні показники) можуть бути застосовані при розробленні проектно-планувальної документації об'єктів блокованої житлової забудови та у навчальному процесі.

Основні результати дисертаційного дослідження впроваджено автором при розробленні проекту "Реновація блокованої житлової забудови в районі Слобідка, м. Одеса".

Особистий внесок здобувача. Основні положення та результати проведеного дослідження отримані автором особисто, що засвідчується 3 одноосібними статтями [69, 130, 131] та 3 тезами доповідей на міжнародних науково-практичних інтернет-конференціях [70, 71, 72]. В опублікованій статті у співавторстві, автору належить аналіз історичного розвитку різних типів високощільної житлової забудови; приклади малоповерхових міських будинків та високощільної житлової забудови у містах в різні періоди історії архітектури (від Стародавнього Єгипту до наших часів); хронологічна схема

історії формування малоповерхової блокованої блокованої житлової забудови як типу міського житла.

Публікації. Основні результати дисертації опубліковано у 4 статтях у наукових фахових виданнях України та у 3 тезах до наукових конференцій.

Апробація результатів дисертації проведена засобом публічного обговорення на наукових конференціях різного рівня.

Структура і обсяг дисертації. Дисертація складається із анотації, списку публікацій, термінологічного словника, вступу, трьох розділів із висновками, загальних висновків, переліку використаних джерел та додатків. Результати дослідження викладені на 182 сторінках, включаючи основну частину дисертації з 110 сторінок, 45 рисунків, 16 сторінок (140 найменувань) списку використаних джерел, а також 3 додатка на 8 сторінках.

РОЗДІЛ 1. Передумови формування блокованої житлової забудови в населених пунктах

1.1 Аналіз науково-теоретичних досліджень проблеми житлової забудови в населених пунктах України

Проблема формування містобудівних утворень блокованої житлової малоповерхової забудови як явища соціального характеру набула актуальності у період останніх десятиліть, протягом яких цій проблемі частково приділялась увага українських науковців. Однією з перших наукових робіт була публікація В.Ф. Макухіна "Планування та забудова типових новоутворень", у якій розглядались принципи реконструкції кварталів існуючої малоповерхової забудови населених місць з орієнтацією на створення нових житлових структур. Однак, специфіка формування саме нових житлових новоутворень блокованої малоповерхової забудови в кінці 80-90 х років ще не була актуальною [65].

Теоретичні та практичні питання проектування житла у південному регіоні України з урахуванням його регіональної специфіки було розглянуто у роботі В.І. Ежова "Архітектура южного жилища", у якій виявлено диференційний підхід щодо організації проектування та будівництва житлових будівель відповідно до місцевих природно-кліматичних умов [33, 36].

У наукових дослідженнях містобудівної організації житлових територій, проведених науково-дослідним інститутом КиївЗНДІЕП, важливим кроком було визначення структурних одиниць житлової забудови відповідно до їх кількісної характеристики: "група житлових будинків", "житловий мікрорайон", "житловий район".

Термінологія щодо індивідуального малоповерхового житла розглядалась у науковій праці І.Я.Якубовського "До питання термінології індивідуальної житлової забудови", де визначено три основні критерії:

- а) тип будівлі (окремо розташована або блокована);

б) наявність крім житлових додаткових функцій (соціокультурного характеру);

в) призначення споруди (постійне або сезонне проживання) [113].

У дисертаційному дослідженні В.А. Ніколаєнка "Типологічні і методологічні проблеми формування індивідуальної малоповерхової забудови в Україні було розглянуто типологію відповідних житлових утворень (постійне житло; друге житло; дачні селища, садово-дачні кооперативи) [74].

У своїй докторській дисертації І.П. Гнесь "Формування архітектурно-типологічної структури сучасного міського житла в Україні" дає пропозиції щодо класифікації квартир (дольові, пульсуючі тощо) [23].

Інноваційні підходи в період масової індустріальної забудови на прикладі житлових районів Харкова досліджено О. Буряком у його роботі "Innovative Approaches in the Period of Mass Industrial Development (on the Example of Residential Areas of Kharkiv)" у якій надано варіанти їх просторового планування [133], а у дослідженні І. Мальцевої "Mid-Rise Atrium Residential Houses - Domain of Comfort" зосереджено увагу на "середньоповерхових атріумних житлових будинках [124].

Проблеми та потенціал створення придатних для життя громадських просторів в історичних центрах малих міст (на прикладі Словаччини) розглянуто у наукових дослідженнях К. Крістіанова та А. Ящак "Historical Centers of Small Cities in Slovakia – Problems and Potentials of Creating Livable Public Spaces" [126].

В Україні проблему блокованої житлової забудови досліджено з різних аспектів такими вченими, як С.Г. Буравченко, Г.О. Гнат, І.П. Гнесь. Так, наприклад, питання адаптивності планувальної структури малометражних квартир до перспективних потреб, які розглянуто у роботах Г.О. Гнат та П.В. Михновець "Формування щільної забудови, малої поверховості" [21, 22], С.Г. Буравченка та К.Ю. Сплавської "Принципи формування адаптивного житла відповідно до змін в потребах мешканців" надано рекомендації щодо

обґрунтування принципів формування адаптивного житла відповідно до змін в потребах мешканців, що має велике значення для даного дослідження [12, 13, 15].

У роботі Ю.Г. Стрітенко "Класифікація засобів об'ємно-просторової виразності високощільної малоповерхової забудови" представлено класифікацію високощільної малоповерхової забудови в умовах її візуального сприйняття, що є одним із найважливіших питань для даної дисертації [103]. У статті П.В. Михновець та Г.О. Гнат "Формування щільної забудови, малої поверховості" [21] розглянуто питання щодо формування щільної забудови малої поверховості, що віддзеркалює вимоги до формування високощільної житлової забудови, це підтверджується також дослідженнями С.Г. Буравченка та К.В. Спасіченко "Особливості архітектурно-планувальної організації доступного житла у малих населених пунктах" вивчено особливості архітектурно-планувальної організації доступного житла у малих населених пунктах [12, 13, 14].

Окремі питання формування блокованої житлової забудови розглядалися в рамках трансформації міського середовища, починаючи з 70 х років до нинішнього часу. Цей еволюційний процес очолювали відомі вчені К. Александер (1966 р.), Б. Посацький (1993, 2007 р.), І. Фомін (1997 р.), Є. Ключніченко (2003, 2017 р.), Т. Панченко (2001, 2020 р.). Ці дослідження було проведено на основі існуючих кварталів забудови українських міст, зокрема, м. Києва.

Одним з них виконана робота Д. Прусова "Містобудівне планування просторового розвитку та реконструкції міських територій зі щільною забудовою", де здійснено оцінку впливу ущільнення житлової забудови, виходячи з її інженерно-технічних можливостей [92].

Важливим висновком цих та інших наукових досліджень є визначення поняття терміну "ущільнення" як процес міського розвитку, що характеризується збільшенням кількісних і якісних показників у межах

визначеної території. Саме територія є базовою основою для визначення щільності, тобто міри ущільнення забудови та інших похідних об'єктивних та суб'єктивних показників. Довгий час такою територією вважався "квартал" або "мікрорайон" як найменший елемент міської планувальної структури. Зокрема, ці міські елементи постають об'єктами дослідження в різних аспектах у працях: І. Гнеся (2013 р.), Ю. Ідак (2011, 2020 рр.), Г. Петришин (2001 р.), О. Поперечної (2011 р.), Б. Посацького (1993, 2007 рр.) та інших. На заміну терміна "мікрорайон" в окремих роботах, наприклад О. Поперечної (2011 р.) "Проектування соціально орієнтованого житлового середовища як черговий крок розвитку житлової забудови сучасних міст" обґрунтовуються нове поняття терміну житлового середовища "житлове утворення", що відображає "більш високий рівень цілісності та комфортності" [88].

Що стосується безпосередньо формування комплексів блокованої забудови в історичному середовищі, найближчі до цієї теми є роботи О.В. Макухіна (1991 р.), А.Г. Омшанської (2015 р.) та Е.С. Данько (2019 р.).

Так, у дисертаційному дослідженні О.В. Макухіна "Принципи реконструкції кварталів малоповерхової житлової забудови курортних населених місць" на прикладах поселень Південного берегу Криму є спільне завдання з автором даної дисертації - врахувати регіональний фактор приморських територій, у даному випадку міста Одеси. Сформульовані у цій дисертації "принцип єдності архітектурно-планувальної організації існуючих кварталів та нових житлових утворень" і "принцип неперервності містобудівного середовища" є прийнятними для впровадження у дане дослідження [65].

У дисертації А.Г. Омшанської "Науково-методичні засади формування житлово-рекреаційних комплексів в приморських населених пунктах" запропоновано "містобудівну типологію" житлових утворень за "умовами розміщення" (в межах центральної, серединної, периферійної зон міських поселень; у приміських зонах, між поселеннями); за специфікою ділянок (на

вільних територіях - нові, в умовах реконструкції - пристосовані); за "місткістю" і "територіальними параметрами" (житловий будинок, група будинків, комплекс, мікрорайон). Ці характеристики важливо врахувати та обґрунтувати додатково нові особливості пов'язані із специфікою блокованої житлової забудови [76]. На рисунку 1.1. показано аналіз науково-теоретичних досліджень за напрямками.

Розділ 1. Передумови формування блокованої житлової забудови в населених пунктах		
1.1. Аналіз науково-теоретичних досліджень проблеми житлової забудови в населених пунктах України		
№	Напрямок дослідження	Автори
1	Загальнотеоретичні дослідження розвитку територій та поселень	Ю.М. Білоконь, В.М. Вадімов, М.М. Дьомін, І.О. Фомін
2	Дослідження планування урбанізованих територій	Є.Є. Клошніченко, Л.М. Ковальський, В.О. Тімохін, І.І. Устінова
3	Дослідження формування житлових утворень та реабілітації порушених територій забудови	А.Г. Омшанська, О.І. Сидорова, С.С. Сторожук
4	Дослідження специфіки містобудівної організації приморських історичних міст	В.Л. Глазирін, А.М. Давидова, В.М. Онищенко, Т.Ф. Панченко.
5	Архітектурно-типологічні аспекти проектування об'єктів цивільного будівництва	В.В. Куцевич, О.Б. Василенко, О.С. Слепцов, В.П. Уреньов
6	Архітектурно-типологічні аспекти проектування житлових структур	І.П. Гнесь, К.С. Данько, В.І. Ежов, В.А. Ніколасенко, Д.Н. Яблонський, Г.Д. Яблонська, С.І. Коник

Рис.1.1. Аналіз науково-теоретичних досліджень за напрямками

Концепція проєктування житлових будинків в історичному архітектурному середовищі представлена в дисертації К.С. Данько "Методичні основи архітектурно-планувальної організації енергоефективних багатоповерхових житлових будинків" базується на особливостях архітектурно-естетичних якостей нової забудови з урахуванням "історичної цінності" ділянки, що передбачається для будівництва житла на відповідних ієрархічних рівнях (квартал, житловий будинок, квартира). Цей історичний аспект наукового дослідження автора відповідає завданням даної роботи, про що свідчить її назва [25].

Таким чином, здійснений аналіз науково-теоретичних робіт є обґрунтуванням основних напрямків дослідження:

- а) "регіональної специфіки" (приморські території м. Одеса);
- б) врахування "історичного контексту" (архітектурно-містобудівної спадщини);
- в) впровадження "нового типу" блокованої житлової забудови.

На підставі узагальнення змісту представлених опублікованих матеріалів широкого кола науковців, автором прийнято наступне визначення об'єкту дослідження: "Комплекс блокованої житлової забудови" - це планувальна одиниця (міста, селища) або автономне містобудівне утворення, яке має специфічні властивості (територіальна цілісність, інтеграція соціокультурних функцій, архітектурно-ландшафтний взаємозв'язок).

1.2. Особливості та проблематика сучасної житлової забудови

Дослідження особливостей сучасної житлової забудови в Україні є сьогодні надзвичайно актуальним особливо у зв'язку з необхідністю будівництва доступного соціального та економ-класу житла в умовах обмежених земельних ресурсів та зруйнованої інфраструктури поселень, що постраждали внаслідок руйнівних військових дій. На фоні зростаючої кількості тимчасово переміщених осіб значно зріс попит на орендоване житло

різного класу та на новий житловий фонд в більше безпечних містах, які знаходяться далі від лінії військових дій.

В Україні щільність населення в існуючих житлових кварталах та мікрорайонах з повним комплексом місцевого обслуговування за даними "Містобудування. Довідник проектувальника" [67] становить: у центральній частині міста 400-500 осіб/га (висока), у периферійній зоні міста 130-330 осіб/га (низька).

Такі житлові комплекси з невеликими обсягами нового будівництва та компактною структурою можуть мати місткість до 1,0 тисяч осіб [105]. Вони формуються з малоповерхових житлових будинків з приквартирними чи присадибними ділянками. Так, наприклад, стандартні приквартирні ділянки при блокуванні забудові двоповерховими будинками повинні згідно нормативів становити 150-300 м². Однак, блокувана житлова забудова в міському середовищі може бути не тільки малоповерховою, а й середньоповерховою, про що свідчить існуюча світова практика будівництва.

В той час як сучасний житловий фонд в міському середовищі в Україні представлений здебільшого багатоповерховою забудовою в умовах кризи слід розглянути нові більш оптимізовані моделі житлових комплексів. На основі аналізу сучасної практики будівництва житла в Україні, враховуючи особливості та характеристики існуючої забудови житлових кварталів та мікрорайонів на прикладі міста Одеса та міста Київ можна виділити такі чотири основні типи житлової забудови:

Точкова житлова забудова - передбачає розміщення окремих високоповерхових (9-24 поверхів) будинків на невеликій території; така забудова є досить розповсюдженою в місті Одеса. Це обумовлено високою вартості землі та прагненням девелоперських компаній забудувати дозволений максимально високий відсоток площі ділянки невеликого розміру. Зазвичай така забудова розташована близько до центру міста або основних найбільш інфраструктурно розвинених районів. Прикладом такої забудови є житловий

комплекс ЖК "Башта Чкалов", який розташовано у зоні впливу історичної частині міста.

Периметральна забудова (ПЗ) - передбачає розміщення багатопверхових житлових будинків по периметру кварталу або ділянки проектування; такий тип забудови є менш розповсюдженим у центральній частині міста Одеса у зв'язку з відсутністю необхідних ділянок великої площі. Подібна забудова є більш розповсюдженою у периферійній зоні міста, ближче до основних транспортних мереж і має перспективу освоєння занедбаних промислових територій [62]. На рисунку 1.2. надані приклади основних типів житлової забудови в сучасних містах України.

Прикладом є комплекс ЖК KADORR City. Житловий комплекс розташований у периферійній зоні міста Одеса вздовж вулиці Краснова. Генеральний план ЖК KADORR City сформовано по периметру земельної ділянки форми наближеної до прямокутника. Житлова забудова складається з семи блоків неправильної у плані форми від 16 до 24 поверхів, також на території комплексу розташовані дві будівлі офісного центру. Між житловими будинками розташовані зону відпочинку, дитячі майданчики, спортивні майданчики, територіями під літнє розширення закладів харчування, майданчик для вигулу собак, паркінг, озеленені зони рекреації - сквери, технічні зони та зони обслуговування.

На перших поверхах житлових будинків в проєкті передбачені комерційні площі з магазинами, офісами та закладами харчування.



Рис.1.2. Приклади основних типів житлової забудови в сучасних містах України

Квартальна забудова - передбачає будову кварталу житловими та іншими будинками різної поверховості з утворенням замкнутого внутрішнього простору. Така житлова забудова була характерною при формуванні історичної частини міста Одеса, вона збереглась до нинішнього часу і є об'єктом локальної реконструкції. Одним з обмежень для нової забудови є діючі будівельні щодо інсоляції житлових приміщень, а також вимоги до параметрів ділянок забудови площею не менш 1 га. Тому розвиток житлового будівництва квартального типу можливий на ділянках промислових територій, у периферійній зоні міста, де є можливість сформувати комфортне міське середовище [63]. Цей напрямок є перспективним для майбутніх проектів, проте він передбачає більш складні процеси проектування, погодження та будівництва, ніж точкова забудова.

Прикладом сучасної квартальної забудови є житловий район "Rybalsky" (місто Київ). Проектом передбачається реновація промислових територій на Рибальському півострові. На ділянці проектування розташовані 9 кварталів житлової забудови 7-10 поверхів, яка продовжує історичну квартальну структуру Подолу. Загальна площа забудови комплексу складає 265 358 м². Район поєднує у собі декілька функцій - житлову, офісну, освітню та рекреаційну. Особливостями житлового району є розвинена інфраструктура та масштаб житлового середовища. Квартальна забудова дозволяє сформувати громадські простори та сітку вулиць, комфортних для прогулянок та відпочинку мешканців. Внутрішній простір кварталів передбачає напів-приватні зони рекреації для дітей та дорослих. Також в комплексі запроектований дворівневий підземний паркінг. Інфраструктура розташована на перших поверхах житлових будинків та складається з концептуальних кафе та ресторанів продуктових магазинів, медичних установ, навчальних центрів, зелених бульварів, спортивних та ігрових майданчиків.

В залежності від поверховості сучасних житлових будівель в українських містах сформувались такі типи блокованої житлової забудови –

багатоповерхова (6-10 поверхів), середньоповерхова (4-5 поверхів), малоповерхова (1-3 поверхи) та зблокована високощільна забудова. Для багатьох українських міст характерною є змішана забудова (багатоповерхова, середньоповерхова та малоповерхова).

Важливим фактором для формування житлових комплексів є стан та якість існуючої житлової забудови та часові періоди, коли вона була сформована.

На прикладі міста Одеса можна зазначити, що більшу частину житлового фонду складає радянська панельна житлова забудова - близько 59%. Така забудова представляє собою панельні 5-9-16-поверхові мікрорайони з озелениними дворами, закладами освіти та пунктами обслуговування. Основною проблемою житлового фонду, сформованого в радянський період, є стан будівель та мереж, які потребують реновації.

Значною частиною житлового фонду є історичні будівлі, побудовані до 1922 року - близько 23%. Слід зазначити, що враховуючи сучасні соціально-економічні передумови, такий житловий фонд є найбільш занедбаним та часто аварійним. За даними державної служби статистики України, до початку повномасштабної війни 2022 року близько 0,8% від усього житлового фонду Одеси було позначено аварійним. З початку 2022 року цей відсоток збільшився через руйнування житлового фонду під час атак на місто. Сучасна житлова забудова складає 16% - це переважно точкована або периметральна багатоповерхова забудова. До 2022 року в Одесі активно будували нові житлові комплекси. Наприклад у 2021 році було введено в експлуатацію 1 млн 38,9 тис. м² житла. Наразі темпи будівництва нових житлових площ в місті Одеса знижені. Статистичні дані про склад житлового фонду та користувачів показані на рисунку 1.3.

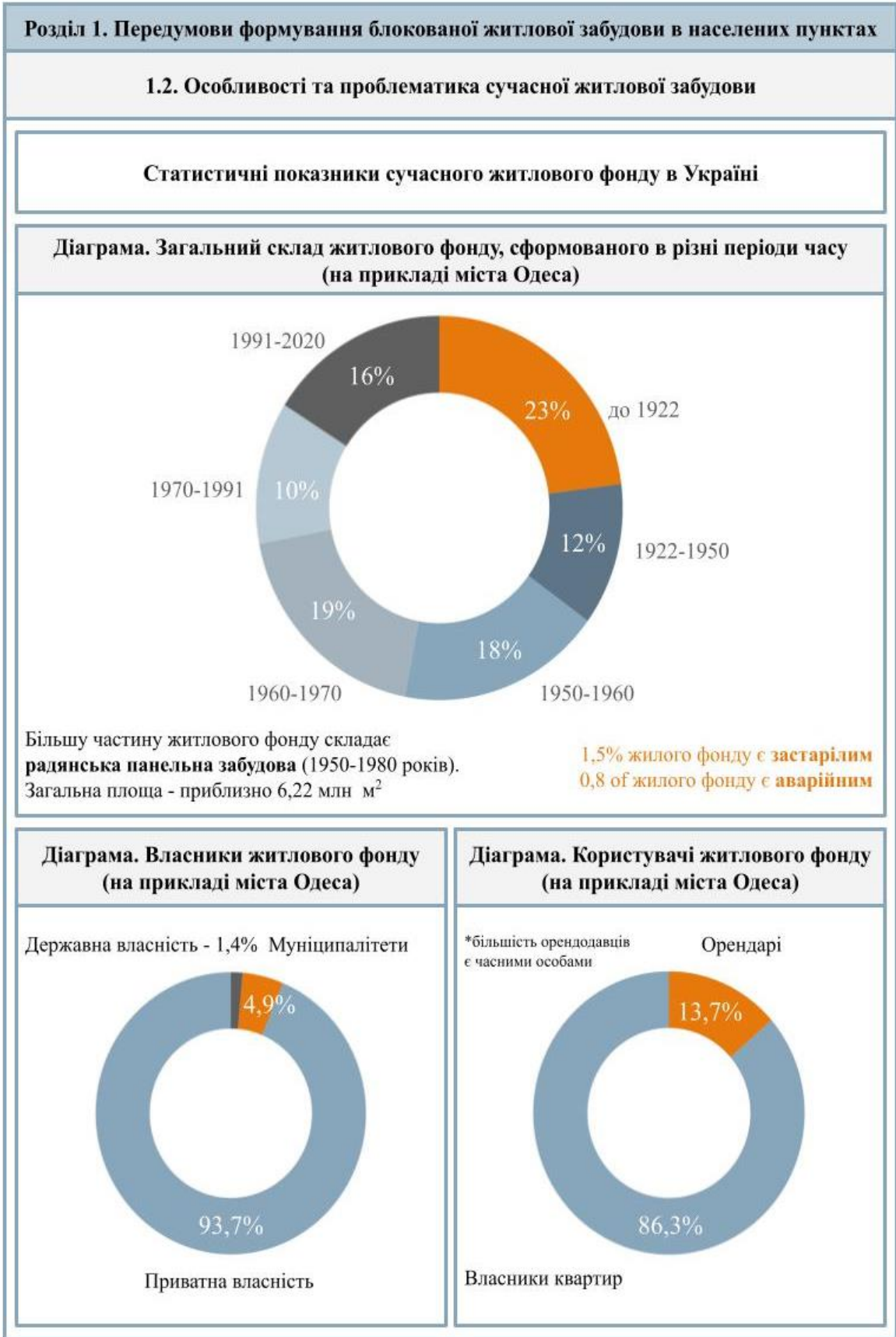


Рис. 1.3. Статистичні дані про склад житлового фонду та користувачів

Одним з аспектів, який впливає на пропозиції нового житлового фонду є користувачі. Якщо порівнювати Україну з іншими країнами Європи, можна зазначити, що відсоток власників житла (громадян, які мешкають у житлі, яке є їх приватною власністю) є значно вищим та в різних містах України складає близько 90%.

В Україні серед власників житла переважають люди старшого віку, які володіють квартирами та будинками як у містах, так і в селах. Їхні мотиви різняться: для одних це інвестиція "на майбутнє", для інших - можливість контролювати власний життєвий простір, а для третіх - статусний символ або просто бажання жити у власному будинку. Ця група людей пропонує більшу частину житла на ринку, впливаючи на ціни та частіше здаючи його в оренду.

Орендодавці в Україні представлені ширшим віковим діапазоном, частіше це люди 25-45 років. Вони володіють нерухомістю переважно у містах, прагнучи отримати додатковий дохід, інвестувати або зберегти кошти на купівлю власного житла. Ця група забезпечує житлом тих, хто не може його купити, впливаючи на ціни оренди та додатково пропонуючи короткострокові варіанти.

Орендарі в Україні - це люди різного віку, частіше 18-34 років (студенти, молоді сім'ї, люди, які не можуть дозволити собі купити власне житло). Їх приваблює оренда через гнучкість, менші початкові витрати та можливість жити ближче до роботи або центру міста. Ця група створює попит на орендне житло, впливаючи на ціни та частіше обираючи короткострокові договори.

Статистика свідчить, що до 2022 року близько 15% українців орендували житло - квартири та будинки (цей відсоток може змінюватись в залежності від населеного пункту).

Проблематика сучасного житлового фонду в Україні до та після 2022 року показана на рис. 1.4. - 1.5. Враховуючи різні історичні періоди формування та соціально-економічні передумови до 2022 року житловий

фонд в Україні мав певні тенденції розвитку, стабільний попит на нові житлові площі у містах. Також була сформована основна проблематика сучасного житлового фонду в Україні до початку повномасштабного вторгнення (до 2022 року), а саме:

- *система збору, зберігання та надання актуальних даних* про житло не дозволяла в повному масштабі оцінити поточну ситуацію та планувати майбутній розвиток та державну житлову стратегію;

- *будівництво житлового фонду низької якості* на фоні глобальної урбанізації та високого попиту на нове житло у містах, до 2022 року громадяни були готові придбати житло будь-якої якості, тому що доступних квартир у великих містах не вистачало;

- *корупція під час будівництва нового житла*, порушення закону під час будівельних робіт та протести соціально-активних громадян просто девелоперських компаній;

- *нерегульована оренда житла*, права орендарів не захищені, більшість орендодавців є приватними особами;

- *неефективна робота керуючих та обслуговуючих компаній* для житлового фонду, яка призводить до погіршення стану житлових умов;

- *відсутність ефективної державної програми* відновлення та ремонту житла, сформованого в радянський період часу;

- *відсутність або неефективність* програм забезпечення соціальним житлом.

На тлі повномасштабних військових дій (після лютого 2022 року) житловий фонд в Україні зіткнувся з новими викликами та змінами, пов'язаними зі значним руйнуванням житлових одиниць та переміщенням громадян. З основних аспектів, які зазнали змін можна виділити такі, як:

- *цінності/ставлення населення до власного житла*; розуміння, що будівля може бути зруйнована будь-якої миті, змінила відношення до цінності саме володіння житлом; наразі громадяни менш активно бажають купувати або

будувати власне житло, частіше орендують чи проживають у родичів;

- *населення міста* - багато громадян виїхали зі своїх міст, тому деякі міста перенаселені або порожні; певна кількість громадян не планують повертатися назад в майбутньому;

- *будівництво нового житлового фонду* у лютому 2022 року було частково або повністю зупинено, забудовники зіткнулися з новими ризиками та труднощами (від складної та дороговартісної логістики та матеріалів, до недостатніх робітничих ресурсів та слабкого попиту на покупку власного житла); наразі до минулих об'ємів (до 2022 року) нового будівництва житла повернулись лише міста, розташовані на більш безпечній відстані від лінії зіткнення (такі як Львів, Івано-Франківськ, Ужгород), попит на житло в цих містах також обумовлений великою кількістю тимчасово переміщених осіб з інших населених пунктів.

Протягом 2022-2023 років сформувалась нова проблематика сучасної житлової забудова в Україні, а саме:

- *обмеженість ресурсів* - зруйнована інфраструктура, заводи та логістика, ускладнення та подорожчання будівництва, недостатня кількість людських ресурсів;

- *критична нестача соціального житла* – дуже багато людей втратили житло одночасно і не мають постійного місця проживання; певна кількість таких громадян виїжджає в інші країни, де є можливість отримати соціальне житло та фінансову підтримку, в Україні наразі працюють державні та міжнародні програми з відновлення зруйнованого житла, а також програма підтримки покупки власного житла "єОселя", в меншому масштабі розвиток отримали громадські соціальні ініціативи по відновленню та реновації нежитлових будівель під соціальне житло, а також створення комплексів тимчасового житла [55];

- *систематичне руйнування житлового фонду* та необхідність його швидкого відновлення - в залежності від близькості розташування міста від

лінії зіткнення масштаб руйнування відрізняється, найбільш вразливою групою наразі є радянська панельна житлова забудова;

- *безперебійне енерго-, тепло- та водозабезпечення* - в масштабах міста під час руйнування інфраструктурних об'єктів важко швидко відновити постачання електрики, тепла та води, системи забезпечення потребують модернізації;

- *регулювання ринку оренди житла* - необхідне на державному рівні, адже з початку повномасштабного вторгнення орендарі та орендодавці стикнулись з новими викликами та проблемами, такими як, критичне зростання цін на оренду у віддалених від лінії зіткнення містах та критично низький попит на житло у містах наближених до лінії фронту, незахищеність прав орендарів та орендодавців призвела до виселення людей з житла заради підвищення вартості для нових мешканців, тощо;

- *оновлення державної житлової стратегії* - враховуючи нові виклики та проблеми, необхідне формування нової ефективної стратегії, щоб уникнути поглиблення житлової кризи в Україні.

Таким чином можна зазначити, що житлова криза на тлі військових подій поглиблюється та вимагає нових рішень, принципів та прийомів формування житлових комплексів [1].



Рис.1.4. Проблематика сучасного житлового фонду в Україні до 2022 р.



Рис.1.5.Проблематика сучасного житлового фонду (після лютого 2022 року).

В дисертаційній роботі розглянуто також наслідки кризових явищ глобального значення, які можуть мати значний вплив на житлову інфраструктуру міських поселень [59, 91, 93].

Для оцінки вразливості доступного житла (і загального житла для порівняння) використовується базова методологія Кульпа і Штрауса (2017), що описано в роботі "Підвищення рівня моря та прибережні повені загрожують доступному житлу" [129], яка визначає очікувану річну вразливість – кількість певної змінної (наприклад, житлового фонду), яка, як очікується, зазнає впливу однієї із можливих кризових подій.

У нинішній час міські і сільські поселення, а також інженерна інфраструктура регіонів є об'єктами процесів, які можуть негативно впливати на розвиток житлового будівництва.

Кризові явища глобального значення створюють сьогодні виклики для безпеки, економічної стійкості, громадського здоров'я, житлової інфраструктури та багатьох інших аспектів життя населення наочно представлено на рис. 1.6.

Ці чинники можуть негативно вплинути на формування комплексів блокованої житлової забудови.

Природні катастрофи. Повені з високим рівнем води можуть призвести до затоплення міст та завдати шкоди інженерній інфраструктурі та житловій забудові. Найбільш розповсюдженим наслідком повеней є затоплення житлових районів [129] з руйнуванням будівель, та загроз для життя мешканців. Особливо під час повеней страждає малоповерхова житлова забудова. Існуючий досвід свідчить, що частіше страждає саме так зване доступне (соціальне) малоповерхове житло, мешканці якого є найбільш не захищеною групою у громаді [20, 136].

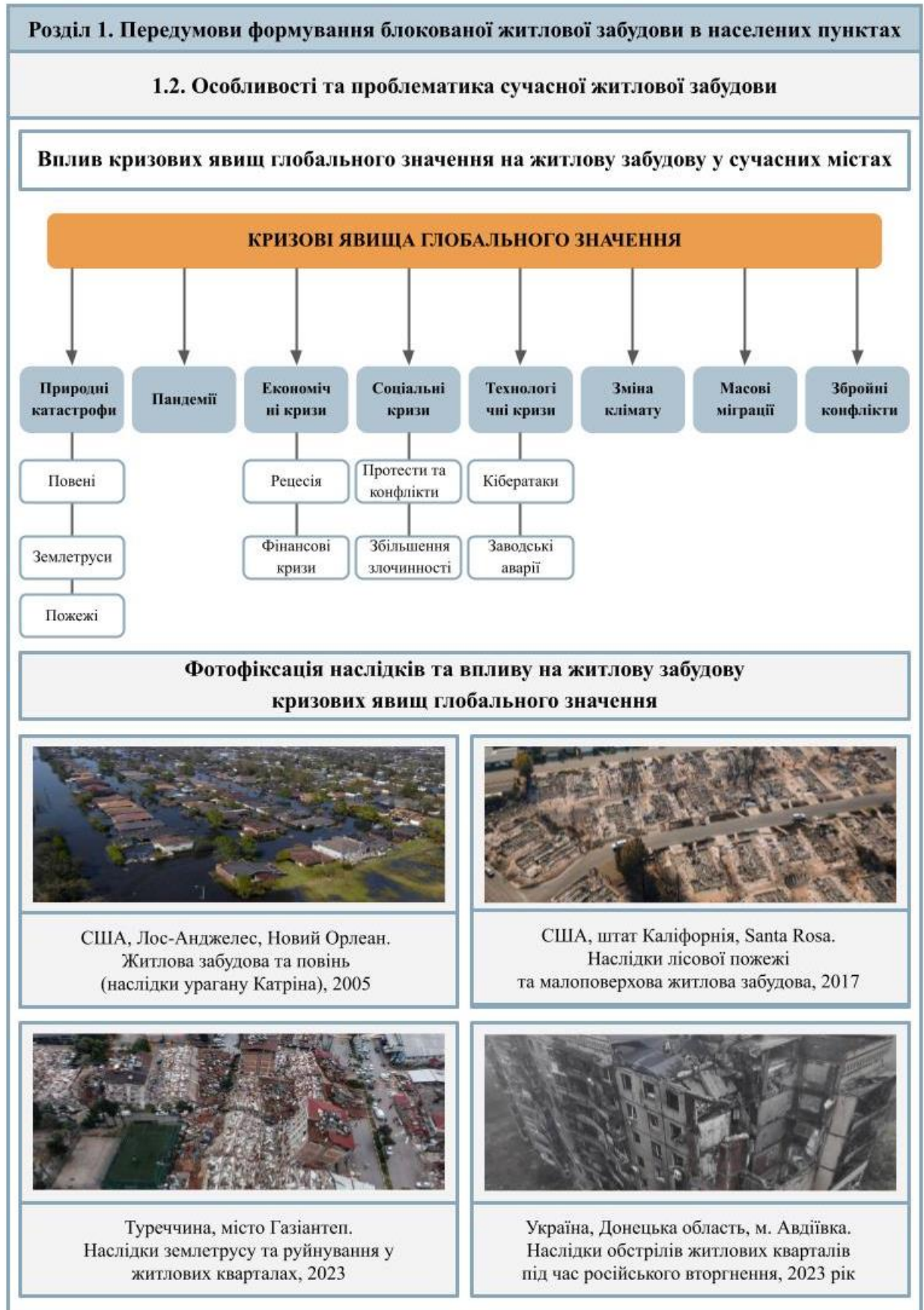


Рис. 1.6. Кризові явища глобального значення

Також внаслідок повеней може відбуватися змішування стічних вод з водоймами, що може призвести до забруднення водних джерел і створення загрози для здоров'я мешканців та доступу до питної води. У процесі розробки проектно-планувальної документації в населених пунктах важливо дотримуватись рекомендацій і додаткових вимог до житлових приміщень, таких як: підвищений рівень підлоги першого поверху, додаткові системи дренажу та інші заходи для запобігання затоплення житлових приміщень [90].

Землетруси, при яких сейсмічна активність може призвести до руйнування житлових будівель, інфраструктури та жертв серед мешканців міста. В залежності від щільності забудови та особливостей рельєфу наслідки землетрусу можуть відрізнятись за масштабом та кількістю необхідних для відновлення ресурсів; у сейсмічних районах вимоги та будівельні стандарти щодо проектування житлових та громадських будівель є більш суворими (особливо стосовно конструктивної схеми будівель), проте, масштабні руйнування внаслідок землетрусів відбуваються майже кожного року.

Пожежі. Лісові, техногенні або в населених пунктах створюють аварійні ситуації та призводять до знищення природних ландшафтів та руйнування житлової та інженерної інфраструктури. При розвитку житлової забудови повинно бути враховано стандарти безпеки, такі як наявність спеціального обладнання житла системами пожежної безпеки [26, 28, 29].

Пандемії - це глобальні захворювання (такі як COVID-19), що вимагають спеціальних заходів контролю та лікування населення. У зв'язку із необхідністю дотримання санітарних правил, дистанційних контактів, індивідуальної охорони здоров'я жителів стають менш привабливими для життя через ризики, пов'язані з пандемією; в той же час менші житлові утворення (індивідуальні будинки, котеджі тощо) набувають більшого попиту. Це повинно враховуватись при формуванні комплексів житлової забудови в містах, зокрема, збільшенням зелених зон, розширенням функціонального складу соціокультурних та обслуговуючих пунктів, розвитком громадських та

відкритих просторів. Пандемії також вплинули на функціональне планування та вимоги мешканців до окремих житлових одиниць - квартир. Сучасні користувачі розглядаються житло як простір з додатковою функцією робочого місця. Кількість віддалених працівників зростає з кожним роком і це суттєво впливає на сценарії користування житловим простором - від організації окремого робочого місця до спрощення роботи служб доставки їжі та посилок.

Фінансово-економічні та соціальні кризи. Цей чинник суттєво впливає на розвиток житлової сфери про що свідчить: збільшення попиту на соціальне житло; стагнація житлового будівництва; коливання цін на житло; ускладненням видачі іпотечних кредитів на будівництво житла; використанням альтернативних форм житла (оренда, спільне проживання).

Окремо слід враховувати вплив на розвиток житлових утворень соціальної нерівності, яка часто призводить до відокремленості житлових комплексів з доступним та з дорожчим житлом, що сприяє розвитку соціального конфлікту та потребує перегляду та переосмислення планів розвитку поселень та житлових об'єктів.

Збройні конфлікти. Військові дії та окупація міських і сільських територій мають серйозний та незворотній вплив на житлову інфраструктуру.

Під час військових конфліктів мешканцям необхідно шукати притулок у бомбосховищах, в укриттях, в пунктах "незламності" у своєму житловому середовищі або в інших країнах. У цей період набувають розвитку комплекси мобільного житла, табори тимчасового проживання для постраждалого та евакуйованого населення.

Вплив кризових явищ на розвиток сучасних міст та житлову забудову є надзвичайно важливим аспектом аналізу та планування міської інфраструктури, у тому числі і формування комплексів блокованої житлової забудови, які мають не тільки переваги швидкого індустріального будівництва, але й можливості архітектурних інновацій в частині створення безпечних умов проживання населення [49-52, 57].

У перспективі є всі ознаки розвитку саме малоповерхової забудови в Одесі та в інших українських містах, як індивідуальними житловими будинками, так і комплексами блокованої забудови будинками з блок-квартирами різного типу для вирішення важливої проблеми забезпечення широких верств населення, постраждалого від наслідків війни, соціальним житлом [4-8].

Однією із проблем є також вибір типу та форми блокованої житлової забудови, що залежить від багатьох локальних факторів, таких як: розміри ділянки; наявність інфраструктури; економічні можливості у забудовника; соціальні потреби в житлі у населення; відстань поселення від лінії бойових дій тощо. Важливими є також проблеми глобального характеру, вирішення яких пов'язане з соціально-економічними, екологічними та містобудівними чинниками [9-10].

Соціально-економічні проблеми можуть бути вирішені за рахунок будівництва доступного житла (соціального та економ-класу); підвищення якості будівництва та показників його енергоефективності; розвитку соціально-культурної системи обслуговування.

Екологічні проблеми, які виникають при забудові територій, повинні вирішуватись: зменшенням показників щільності населення (осіб/га) на ділянках забудови; збільшенням питомої ваги озелених територій; впровадженням "зеленого будівництва" засобами озеленення дахів, фасадів будинків, транспортних мереж тощо.

Містобудівні проблеми, які пов'язані з функціонально-планувальною структурою населених місць, є найбільш гострими: це розвиток та реконструкція сельбищних зон; санітарна охорона об'єктів промисловості; створення системи громадського обслуговування, паркування автотранспорту; організацію безпеки "пішохід - рухомий спорт - автомобіль"; збереження індивідуальності та автентичності міського середовища.

У даному конкретному науковому дослідженні сформульовано мету та завдання, які орієнтовано на формування комплексів блокованої малоповерхової житлової забудови, що є не тільки актуальною проблемою, але й не забезпечено нормативно-правовими актами щодо проектування та забудови таких об'єктів.

1.3. Зарубіжний досвід формування об'єктів житлової забудови у різних містобудівних умовах

Питаннями особливостей формування блокованої житлової забудови займалися також представники зарубіжних наукових та проектних організацій. Зокрема моделі для експериментального житла високої щільності запропоновано польським вченим Томашом Брадецьким що відображено у публікації "Моделі для експериментального житла високої щільності" [136].

Технічні проблеми житлового будівництва пов'язаного з створенням структур блокованої забудови розглянуто Беатою Новогонською та Єжи Цибісом, це відображено у роботі "Технічні проблеми житлового будівництва" [115].

Механізм привабливості житла в компактних міських районах у роботі "Дослідження механізму привабливості житла в компактних міських районах - приклад Гонконгу" на прикладі Гонконгу було визначено та опубліковано науковцем Юнсі Бай [137].

Комплексний підхід до проектування мультикомфортного міського простору в умовах високої щільності забудови (на прикладі Мілану) було досліджено в роботах О.С. Бурухіна "Комплексний підхід до проектування мультикомфортного міського простору в умовах високої щільності забудови Мілана" та С. Рачмаянті "Житловий будинок народної архітектури в Ласемі з батиковим візерунком Латохан в інтер'єрі", де представлено критерії проектування архітектурної композиції житлових внутрішніх просторів [134, 135].

Історичні прототипи формування блокованої житлової забудови

Аналогом сучасного блокованого житлового будинку у ретроспективі було раннє односімейне житло, яке виявлено в стародавніх поселеннях Месопотамії і Єгипту, які були зблоковані між собою і мали спільні стіни. Схожі зблоковані будинки існували в щільно забудованих містах Греції і Риму [68]. Блокований будинок був елементом міської забудови при відродженні міст в країнах з розвинутою торгівлею на півночі Європи. Таке міське житло переважно складалося з торгової лавки, розміщеної на першому поверсі, і квартири торговця над нею, формуючи окремий "житлово-торгівельний" блок.

Історія архітектури має багато прикладів прототипів та схем формоутворення блокованої забудови у міських поселеннях (рис.1.7). Окремо слід відзначити розвиток внутрішніх житлових одиниць-квартир, які зазнали значних змін протягом різних історичних епох [43]. Такі показники як загальна площа, житлова площа, функціональний склад приміщень, поверховість, орієнтація, інсоляція квартири змінювались в залежності від потреб мешканців та економічного розвитку поселення (рис.1.8). В умовах глобальної урбанізації та ущільнення існуючої житлової забудови на прикладах реалізованих проєктів комплексів блокованої житлової забудови у містах Європи можна відзначити тенденцію зменшення загальної площі квартири та виділення окремої зони для робочого місця.

Тема блокованого будинку, як середовища існування сім'ї, як архітектурного об'єкта - окремого типу міського житла і як сегмента нерухомості - отримала свій розвиток лише в середині XIX століття в Англії в забудові робітничих селищ при перших промислових підприємствах.

Селища будувалися з мінімальними витратами, практично без комунікацій і представляли собою максимально ущільнені, притиснуті стіна до стіни типові сільські котеджі. На приквартирних ділянках розташовувалися такі надвірні споруди, як туалет і сарай для зберігання запасів палива і

утримання дрібної домашньої худоби. Ділянку використовували також для невеликого городу.

На рисунку 1.7. показані історичні передумови формування сучасної блокованої житлової забудови, еволюція організації житла у міському середовищі та розвиток житлової забудови на тлі основних історичних етапів.

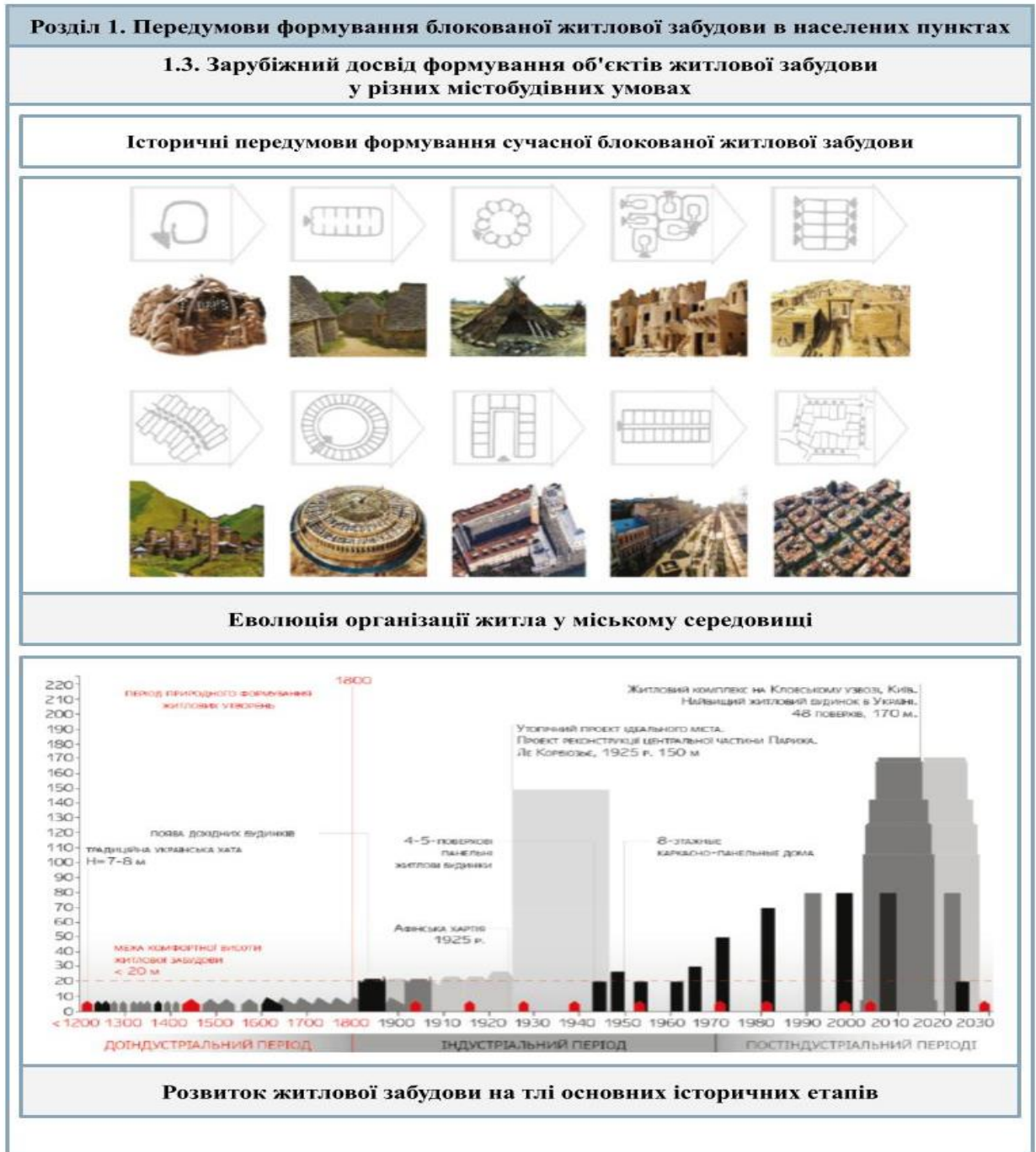


Рис.1.7. Історичні передумови формування сучасної блокованої житлової забудови

До початку XX століття "житло для робочого" отримало свій розвиток при забудові англійських "міст-садів", серед яких найбільш показові Летчворт і Хемпстед. Так з'явився англійський "rowhouse" - житловий блокований будинок, що складався з окремих квартир-блоків, розташованих в ряд (row - ряд). Такі будинки є найбільш економічними в прямих і експлуатаційних витратах і сьогодні (рис. 1.8).

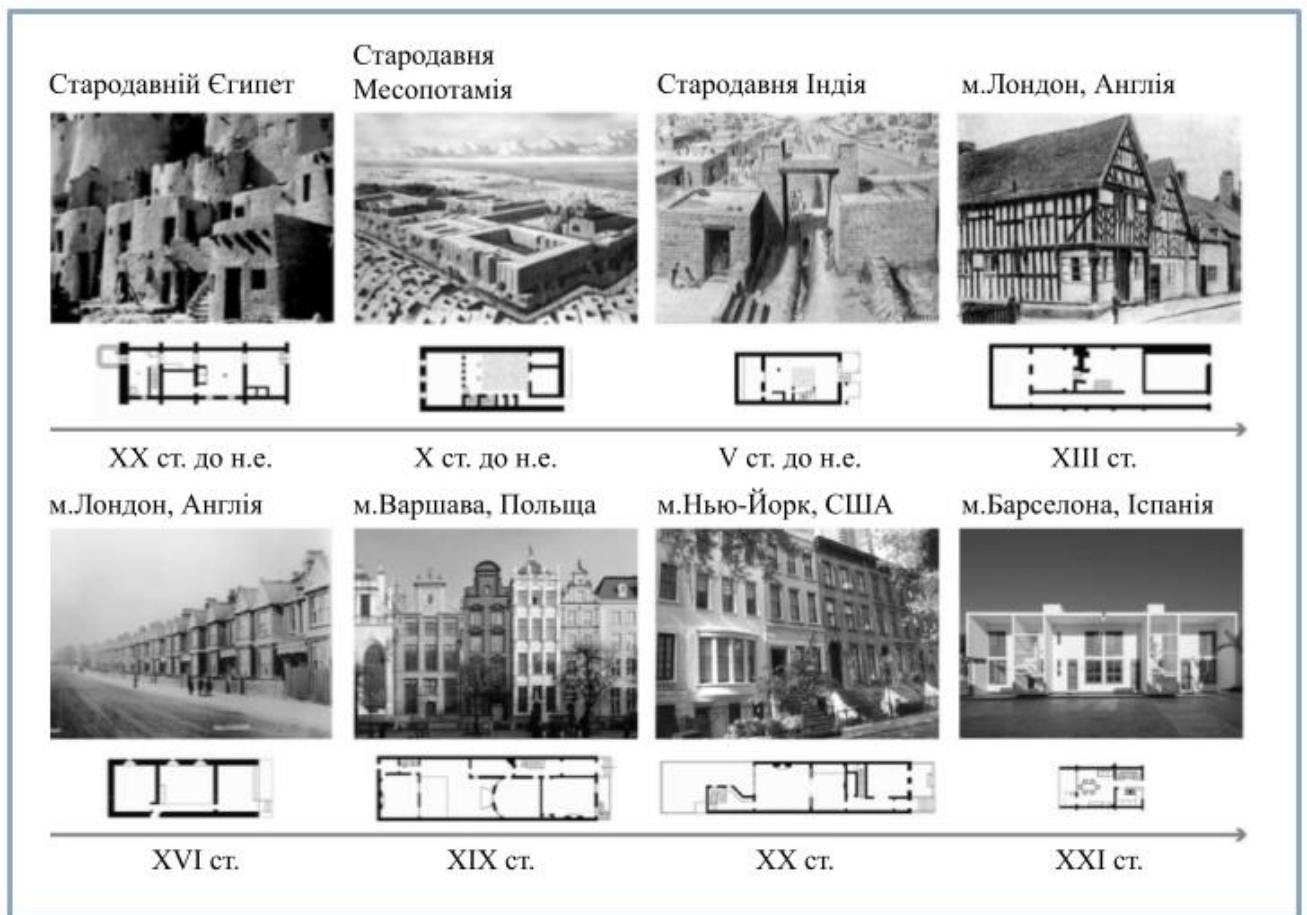


Рис.1.8. Еволюція житлових одиниць-квартир в блокованій житловій забудові в різні історичні епохи

Соціальне житло "Rowhouse" - це житло, що будувалось для робітників, згодом дістало оцінку житла міської бідноти, яка вела сільський спосіб життя і була його основним споживачем.

У 1920-30-х рр. у США, на початку "автомобільної ери", відбулась переорієнтація блокованого житлового будинку на новий тип споживача. У 1960-х роках англійський "rowhouse" отримав нове призначення як

американський "townhouse" - міська вілла або власний будинок представників середнього класу. Міська вілла "Townhouse" як прототип блокованого житла поєднував в собі не тільки риси міського житла, але й кооперувався в структурах з високою щільністю забудови і достатнім рівнем розвитку інженерної інфраструктури з більш високим, ніж в квартирах багатоповерхових секційних будинках, рівнем комфорту: окремий вхід з власної ділянки, місце для зберігання особистого транспорту, велика (в деяких випадках навіть у порівнянні з окремим котеджем) ступінь незалежності від сусідів. Класик американського житлового будівництва середини ХХ століття Ю. Клабер відзначав, що "при гарному плануванні такі будинки - один з кращих типів міського житла, їх охоче приймають в міських центрах і передмістях по всій країні" [139].

Орієнтація на нового споживача (середній клас) зробила цей тип блокованого житлового будинку одним з найпопулярніших і соціально орієнтованих в зарубіжних країнах типом міського житла.

Сьогодні "таунхаус" - це різновид блок-квартир у блокованому житловому будинку висотою не більше трьох поверхів, що мають окремі входи і приквартирні дворики. Сучасний західний таунхаус найчастіше має два-три поверхи, загальна площа, як правило, не перевищує 300 м², інколи має підвал, часто верхній поверх - мансардний. Квартири блокуються переважно широкою стороною, що зменшує периметр зовнішніх стін і протяжність вздовж вулиці, збільшуючи тепло міжквартирних стін.

Традиційне планування "таунхауса" засновано на поверховому розташуванні загальної і приватної зон. Крім цього, широко використовується прийом, при якому підсобні приміщення (гараж, кухня та ін.) виносяться на вуличний фасад, а основні житлові - на дворовий, де організовується другий вихід на ділянку.

При достатній площі на першому поверсі розміщуються гараж та блок загальної зони, що складається з вітальні, їдальні і кухні. В обмежених умовах

гараж або виноситься (перетворюючись в прибудову або окрему споруду на ділянці), або витісняє загальну зону на другий поверх, що дозволяє розмістити на першому більш розвинений господарський блок або додаткову зону відпочинку (наприклад блок приміщень сауни), а в окремих випадках - робочі приміщення (офіс, майстерню, кабінет).

Як комфортабельне міське житло таунхаус в кінці 1990-х років був впроваджений в українській практиці будівництва і до початку нового століття став престижним архітектурним явищем. Цей достатньо новий для України тип житла сьогодні використовується у забудові багатьох приміських селищ, враховуючи що таунхаус на житловому ринку, розглядається як конкурент повноцінного окремого котеджу, а не міської квартири в секційному багатоквартирному будинку, як в США чи в європейських країнах.

У порівнянні з квартирою в секційному багатоквартирному будинку переваги блокованого будинку (таунхауса) очевидні і при традиційно невисокій поверховості багатоквартирного житла, наприклад, в Європі таунхаус виявляється цілком можна порівняти з квартирою в секційному будинку за показниками щільності і ціни забудови.

В Україні ж склалася принципово інша ситуація. Група блокованих будинків - досить значний інвестиційний об'єкт, його будівництво може організувати лише великий забудовник. Тому блоковані будинки в Україні – це дороге житло преміум класу. Наприклад, під Києвом таке житло представлено організованими котеджними селищами з розвинутою інфраструктурою. Щоб конкурувати з котеджем, таунхаус, відповідаючи основним вимогам, що пред'являються до першого, повинен володіти певною перевагою. І якщо такою перевагою може стати значно менша площа ділянки, що дозволяє більшій кількості людей купувати житло в престижному передмісті, то в іншому таунхаус і котедж повинні бути цілком порівнянними. Зауважимо, що у загальна площа перших українських таунхаусів доходила до 500 м² (майже в два рази більше традиційної для Заходу), число поверхів - до

чотирьох, і вони позиціонувалися на ринку як "елітна нерухомість". Дорожнеча і елітарність українського таунхауса призвели до дискредитації самої ідеї такого типу житла, що сприяло формуванню так званих "gate community" (закритих спільнот), та появою у єдиному просторі міського середовища - "територій за парканом".

В зарубіжній практиці існує досить розгорнута класифікація блокованих житлових будинків, яка є частиною різних сегментів ринкової нерухомості (елітне житло, житло бізнес-класу, житло для середнього класу, соціальне (дотуються) житло тощо). Така класифікація соціально орієнтована, націлена на задоволення потреб домогосподарств з різним соціальним і економічним статусом.

Приклади проєктної практики

Проект Maisons individuelles a Pouvoirville (архітектори: ECDM architectes, 2011, Франція). Даний об'єкт розташований у місті Тулуза на ділянці території, де зблоковані будинки (загальною площею 4400 м² та 53 квартирами). Цей комплекс блокованих будинків є альтернативою багатоповерхового будівництва. Житлові будинки розташовані на складному рельєфі двома групами у взаємозв'язку з оточуючим ландшафтом. У кожного блоку є зовнішня фасадна частина з окремим парадним входом і місцем для стоянки автомобілів, а також внутрішня частина (від 9 до 20 м²) у вигляді палуби-тераси, які зв'язують інтер'єр будинків з пейзажем і є фактично вітальнями на відкритому повітрі. (рис.1.9).

Проект збірного блокованого житлового комплексу соціального житла VDC (архітектори: Summary, 2025, Португалія). Житловий комплекс знаходиться у місті Порту, ділянка проєктування розташована на рельєфі, що значно вплинуло на проєктні рішення. 3-поверховий комплекс реалізований як колективне житло з багатофункціональним соціокультурним центром на першому та другому поверхах. Особливістю комплексу є реалізація житлової частини з спеціально виготовлених для цього проєкту збірних залізобетонних

конструкцій, що дозволило значно прискорити процес будівництва. Житлові одиниці-квартири мають зменшені площі - 45 м² та компактне планування обумовлені щільною міською забудовою та необхідності доступного житла. Кожний блок має власний, відокремлений завдяки рельєфу від соціокультурної частини вхід та прибудинкову ділянку з відкритим паркомісцем. Житлові одиниці-квартири збираються за принципом конструктора, всі частини якого виготовлені на заводі (відразу з оздобленням). Завдяки особливому підходу до проектування всі готові частини враховують підключення мереж, всі необхідні отвори та кріплення. Такі готові бетонні блоки допоможуть у майбутньому значно скоротити час реалізації житлових проєктів.

Row House 200 (архітектори: Ryuichi Ashizawa Architects & associates, 2017, Японія).

Житловий комплекс Row House 200 являє собою двоповерхову будівлю (площею 250 м² для 3 квартир), яка розташована у найзначнішій торговій зоні в місті Осака. Прагнучи зберегти історичну комерційну традицію цього району, архітектори розробили проєкт поетапного будівництва цього комплексу на 200 років, що відповідає принципу "гнучкості" у процесі його реалізації (рис.1.10).



Рис.1.9. Зарубіжний досвід формування комплексів блокової житлової забудови

Bougainvillea Row House (архітектори: Luigi Rosselli, 2017, Вуллара, Австралія).

У цьому проєкті (площею 98 м² для 1 квартири) архітектори Сіднея розглядають можливість будівництва блокованого (рядового) будинку як пріоритетного типу житла; вважається, що тераса може бути одним з рішень для забезпечення доступності житла; використовується рельєф ділянки при вирішенні висотності та поверховості будівлі. Розділені рівні між фасадною і задньою частинами допомагають адаптуватися до схилу рельєфу ділянки.

Будиночок має дві чудові тераси, а також "балкон Джульєтти". Це сонячна північна тераса, яка ідеально підходить для середніх курортів. Між головним будинком і студією / гаражем в задній частині знаходиться другий двір, де, якщо дозволяє погода, сім'я може насолодитися відкритим простором для дітей і зона барбекю (рис.1.10).

Житловий комплекс Den Travoo (архітектори: Bogdan & Van Broeck, Бельгія). Блокована житлова забудова знаходиться у Хуїларт (нід. **Hoeilaart**) — комуна у Бельгії у провінції Фламандський Брабант, контекст якого надихнув архітекторів створити такий зовнішній вигляд блок-будівель (рис.1.10). Особливістю житлового комплексу є поєднання соціального житла з житлом підвищеного рівня комфорту. Житлові одиниці-квартири мають різну площу для різного складу сім'ї (від компактної 45 м² до розрахованої на сім'ю з двома дітьми - 150 м²). Основна ідея проєкту - об'єднати різних за рівнем доходу мешканців для створення відкритого та рівного для всіх простору. Житловий комплекс складається з трьох груп зблокованих в ряд і під кутом блок-будівель, підземного паркінгу, ландшафтного простору загального користування, спортивної зони, рекреаційної зони та зони для вирощування фруктів та овочів (теплиці у форматі міського городу). Загальна житлова площа комплексу складає площею 6133 м², блоки мають різну висоту - від 2 до 4 поверхів над рівнем землі. Формування груп блокованої забудови вздовж меж ділянки дозволило сформувати комфортний ландшафтний

озеленений простір для рекреації та спілкування в середині комплексу. Важливим аспектом є наявність підземного паркінгу, який дозволяє використовувати внутрішній комплекс в першу чергу для мешканців. Відсутність автомобілів та пріоритет пішохідних шляхів в середині комплексу вигідно відрізняє його від розташованої поруч житлової забудови, де всю прибудинкову ділянку займає паркінг [106]. Наявність ландшафтного простору загального користування в середині комплексу значно підвищує якість житлового середовища та створює додатковий простір для рекреації та відпочинку мешканців. Такий прийом дозволяє об'єднати користувачів соціального житла та житла підвищеного класу, створити рівний для всіх простір взаємодії.

Житловий комплекс Nieuw Leyden в Нідерландах (архітектори: MVRDV)

Команда архітекторів MVRDV у співпраці з міською владою розробили містобудівний план житлового району блокованої забудови на 670 будинків загальною площею 160000 м² (рис.1.10). 50% забудови було орієнтовано на приватну власність мешканців, а інша 50% залишились у власності громади та частково закривають потреби мешканців у соціальному житлі. Міський план встановлює чіткі параметри для забезпечення відносної цілісності міської мережі, зберігаючи при цьому достатню гнучкість для забудови, орієнтованої на споживача. Робота над проектом тривала 10 років. Індивідуально спроектовані блоковані будинки, які знаходяться у приватній власності, виглядають як єдиний захоплюючий проект для розвитку майбутніх міських середовищ завдяки тому, що міська структура, запропонована MVRDV, була розроблена таким чином, щоб гарантувати максимальну свободу у заповненні окремих ділянок під забудову. Такий підхід дозволив об'єднати індивідуальні проекти різних архітекторів та створити різноманітне стилістичне формування, з власною ідентичністю та візуальним кодом. Таке середовище дозволяє мешканцям легко орієнтуватись та почувати себе більш комфортно, враховуючи протяжність комплексу в горизонтальній площині.

Блокована в ряд житлова забудова різної висоти 2-3-4 поверхи формує повноцінний міський простір завдяки розташуванню на перших поверхах громадських функцій та вдалому плануванню вулиць. Враховуючи великий розмір комплексу архітектори MVRDV запропонували частково обмежити доступ автомобілів та виділили окремі пішохідні вулиці, які є більш безпечними. Також в середині комплексу розташовані пункти обслуговування, озеленені прибудинкові майданчики загального та напів-приватного користування та громадські простори (різні за функцією). Варіативність функціонального наповнення перших поверхів допомагає створити більш комфортне та різноманітне міське середовище. Візуально різноманітні архітектура та стилістика житлових утворень, створена різними архітекторами та групами проєктувальників за принципами та обмеженнями, закладеними в проєкт генерального плану комплексу *Nieuw Leyden* командою MVRDV, виглядає як єдина композиція та вдало поєднується в єдиний простір, що дозволяє підвищити рівень ідентифікації та комфорту житлового середовища.


Таким чином візуальне та функціональне різноманіття дозволяє створити більш виразний візуально, психологічно комфортний та з власною ідентичністю комплекс, де може поєднуватися приватна власність з індивідуальними проєктами блоків та житло у власності громади.

Розділ 1. Передумови формування блокованої житлової забудови в населених пунктах

1.3. Зарубіжний досвід формування об'єктів житлової забудови у різних містобудівних умовах


Зарубіжний досвід формування об'єктів житлової забудови у Європі

1



Назва проєкту	ЖК Den Travoos
Кількість блоків	15
Тип блокування	Лінійне під кутом блокування
Поверховість	3-4 поверхи
Прибудинкова ділянка	Загального користування



житло підвищеного рівня комфорту



підземний паркінг соціальне житло

2

Назва проєкту	ЖК Nieuw Leyden
Кількість блоків	670
Тип блокування	Лінійне зі зсувом
Поверховість	3-4 поверхи
Прибудинкова ділянка	Без ділянки/ загального користування/ напівприватні








Рис.1.10. Зарубіжний досвід формування комплексів блокованої житлової забудови



Рис.1.11. Проєкт житлового комплексу Row House 200, Осака, Японія та Bougainvillea Row House Вуллара, Австралія

Lofts Yungay II (архітектори: Rearquitectura, 2009, Вальпараїсо, Чилі)

Lofts Yungay II - це колективне житлове будівництво (загальною площею 1350 м² на 20 квартир) розташоване у місті Вальпараїсо, в одному з найбільших чилійських портів у Тихому океані. Пейзаж Вальпараїсо дуже характерний завдяки своїм численним пагорбам, забудованим кольоровими будинками, які відрізняються один від одного, але разом вони створюють єдиний комплекс з гармонійною композицією. Житлова забудова має дві основні фасади. Східний фасад звернено до вулиці на вершині пагорба, а західний фасад є частиною крутої скелі. У блоці цієї будівлі розміщено 20 житлових квартир які було сформовано за допомогою значного втручання в рельєф пагорба. Архітектурне рішення цього комплексу передбачало збереження автентичності існуючого міського ландшафту та адаптації до рельєфу. У зв'язку з цим планувальна схема передбачала комплексне об'єднання окремих об'ємів забудови (рис.1.11). Важливим аспектом при проектуванні даного комплексу було дотримання форм і матеріалів, характерних для історичних будівель (оцинковане покриття, високі дерев'яні вікна тощо), а також об'єднання з новими елементами (вікна подвійної висоти, перфоровані сталеві деталі тощо), що у результаті набуває ознак естетичної місцевої ідентичності.

Emerson Rowhouse (архітектори: Meridian 105 Architecture, 2015, США)

цей об'єкт розташовано в районі Капітолій-Хілл у Денвері на перехресті 13-го і Emerson Street у центральній частині міста. Територія проектування (загальною площею 1650 м² (для 8 квартир) має свої особливості. Враховуючи, що 13 вулиця відрізняється великою кількістю пішоходів і транспорту, на першому поверсі цього житлового блоку було розміщено переважно гаражі. Зблоковані житлові будинки розподіляються на дві окремі будівлі: одна з 4 одиниць, з орієнтацією на фасадну частину вулиці, друга також з 4 одиниць, що відкриваються до внутрішнього ландшафтного простору. Проект Emerson Rowhouse, 2015 р., Денвер, США. Блоковані будинки створюють своєрідний

"коридор" у міському контексті, користуючись яким жителі можуть швидко дістатися до визначних музеїв міста, у тому числі Музею мистецтв Денвера, музею Кліффорд Стілл та історичного центру Колорадо (рис. 1.12).


Розділ 1. Передумови формування блокованої житлової забудови в населених пунктах

1.3. Зарубіжний досвід формування об'єктів житлової забудови у різних містобудівних умовах


Зарубіжний досвід формування об'єктів житлової забудови у США та Чилі

3

Назва проєкту	Emerson Rowhouse, Денвер, США. 2015
Кількість блоків	4
Тип блокування	Лінійне, горизонтальне блокування
Поверховість	3 поверхи
Прибудинкова ділянка	Відсутня




4



Назва проєкту	Lofts Yungay II, Вальпараїсо, Чилі. 2009
Кількість блоків	6
Тип блокування	Лінійне блокування з зсувом по рельєфу
Поверховість	5 поверхів
Прибудинкова ділянка	Тераси на 1 поверсі




Рис.1.12. Проєкт Lofts Yungay II, Вальпараїсо, Чилі та Emerson Rowhouse, Денвер, США

Будівництво житлових комплексів блокованої забудови в Україні здебільшого представлено серед проєктів заміських котеджних поселень високого рівня комфорту. Таких як *житловий комплекс Віладжио* (архітектори: Baust, 2017-2019, Україна) в місті Києві (рис.1.13). Це заміський комплекс з власною інфраструктурою, соціокультурним центром, розвиненою пішоходно-велосипедною інфраструктурою та індивідуальними житловими будинками представленими як окремими котеджами, так і зблокованими комплексами. Будівельна компанія, яка реалізує комплекс, зазначає, що блоковані житлові будинки були придбані індивідуальними інвесторами набагато раніше, ніж окремі котеджі. Комплекс блокованої забудови має цікаве архітектурно-просторове формування з традиційною скатною покрівлею, природними кольорами, простою геометрією на фасаді та високими спальнями на другому поверсі блок-будинку. Архітектурно-планувальне рішення комплексу передбачає загальну прибудинкову ділянку перед будинком-блоком з власним відкритим парко-місцем та приватну прибудинкову ділянку з іншої сторони блоку. В середині блоку на першому поверсі розташовані загальні зони - передпокій, кухня-вітальня, санвузол, на другому поверсі організовані приватні зони двох спален з окремим санвузлом та гардеробом.

Житловий комплекс блокованої міської забудови Divosha (архітектори: Дроздов та партнери, 2013 рік, Харків, Україна) розташований в існуючій міській забудові. У пошуку щільного та компактного рішення, яке врахує міський контекст та масштаб оточення, архітектори звернулись до моделі 4-поверхової рядової блокованої забудови з п'яти блок-будівель, які вписались в рельєф та підтримали існуючу забудову об'ємом та кольорами. Враховуючи невелику площу ділянки проєктування та існуючу інфраструктуру, було прийнято рішення реалізувати монофункціональний комплекс, а саме рядову житлову забудову.



Рис. 1.13. Комплекси блокованої забудови, Україна

В Одесі блокована житлова забудова також розвивається в двох напрямках, а саме - комплекси блокованої житлової забудови в міському середовищі та заміські котеджні комплекси блокованої житлової забудови (рис.1.14).

Враховуючи, що Одеса є приморським населеним пунктом, згідно з дослідження Омшанської А.Г., міські комплекси блокованої житлової забудови часто поєднують у собі функції житла та рекреації [77]. Таким вплив на формування та організацію комплексів блокованої житлової забудови можна дослідити на прикладі *ЖК Королівські Сади*, розташованого на межі житлових територій з рекреаційними в центральній частині міста. Комплекс складається з 3-4 поверхових блокованих в ряд житлових будинків виконаних в еkleктичному псевдоісторичному стилі з територією загального користування перед головним входом в будівлю та приватними прибудинковими ділянками з іншого боку. Квартири в такому комплексі мають збільшені площі та високий рівень комфорту. Враховуючі наближену до берегової лінії локацію, не всі мешканці використовують будинок регулярно, також можливий варіант відпочинкового будиночку з терасою з видом на море [45]. Важливу роль в такій моделі комплексу відіграє озеленення території, адже саме інтенсивне озеленення формує комфортне житлове середовище поруч з будинками.

Протилежним прикладом є *житловий комплекс Дайберг*, розташований поза межами міської забудови. В комплексі представлені переважно блок-будинки двох типів - таунхауси (зблоковані по два блоки) та рядова блокована забудова. Розташування поза межами міста дозволяє формувати приватні прибудинкові ділянки більшої площі з власними паркомісцями перед входом в будівлю. Монофункціональність комплексу негативно впливає на формування житлового середовища поза межами міста.







Розділ 1. Передумови формування блокованої житлової забудови в населених пунктах			
1.3. Зарубіжний досвід формування об'єктів житлової забудови у різних містобудівних умовах			
Досвід формування об'єктів блокованої житлової забудови в Одесі			
1	Назва проєкту	ЖК Королівські сади	
	Кількість блоків	67	
	Тип блокування	Рядова забудова	
	Поверховість	3-4 поверхи	
	Прибудинкова ділянка	Є приватна прибудинкова ділянка	
 			
2	Назва проєкту	Дайберг	 
	Кількість блоків	191	
	Тип блокування	Рядовий та дуплекс	
	Поверховість	2-3 поверхи	
	Прибудинкова ділянка	Є приватна прибудинкова ділянка	
			

Рис.1.14. Комплекси блокованої житлової забудови в місті Одеса, Україна

ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 1

1. На основі аналізу та узагальнення науково-теоретичних робіт з питань житлової забудови населених пунктів України (особливостей та проблематики), а також зарубіжного досвіду формування таких об'єктів встановлено основні напрямки даного дисертаційного дослідження: визначення "регіональної специфіки"; врахування "міського контексту"; впровадження "нового типу" блокованої житлової забудови.

2. У результаті проведеного аналізу змісту представлених опублікованих матеріалів широкого кола науковців, автором прийнято наступне визначення об'єкту дослідження: "Комплекс блокованої житлової забудови - це планувальна одиниця (міста, селища) або автономне містобудівне утворення, яке має специфічні властивості: територіальну цілісність; соціокультурні функції; архітектурно-ландшафтний взаємозв'язок".

3. Вивчення зарубіжного досвіду (Європи, США, Єгипту, Греції, Італії тощо) дозволило визначити історичні "житлово-торговельні" будівлі; робітниче житло "rowhouse", міське житло "townhouse", а також класифікацію зблокованих житлових будинків (житло елітне, бізнес-класу, соціальне тощо). Приклади різних типів блокованої поверхової житлової забудови, наведені в роботі, свідчать про еволюцію зарубіжної проектної практики від проектів рядових (робітничих) споруд "rowhouse" (США, Японія, Австралія), індивідуальних зблокованих будинків (Франція) до колективних зблокованих будинків типу "townhouse" (США, Чілі).

4. Вітчизняний та зарубіжний досвід, узагальнений автором, дозволив виявити дві основні тенденції розвитку містобудівних форм блокованої житлової забудови - "урбаністичну" (формування кварталів багатоповерхової забудови) та "дезурбаністичну" (формування комплексів малоповерхової забудови). В Україні до сьогоденного часу переважала перша тенденція блокованої міської забудови, але враховуючи нинішні втрати житлового фонду внаслідок військового руйнування населених пунктів, у тому числі

особливо тотального знищення житла малих міст та селищ, у повоєнний час найбільш необхідною та актуальною стане друга тенденція, що підтверджує своєчасність проведення даного дослідження.

5. У роботі розглянуто типологію кризових ситуацій для розвитку поселень, які можуть мати визначний та негативний вплив як на існуючу житлову інфраструктуру, так і на формування нових житлових утворень. Встановлено, що до таких факторів впливу відносяться: природні катастрофи (повені, землетруси, пожежі, пандемії), фінансово-економічні та соціальні кризи (стагнація будівництва, дефіцит іпотечних кредитів тощо).

6. Важливим аспектом формування об'єктів блокованої малоповерхової забудови є врахування містобудівних умов її розміщення у населеному пункті (центр, серединна зона, периферія) або автономно (приміська зона, міжселенна територія); наявність об'єктів історико-культурної спадщини та історично сформованої тканини міста; природно-географічні особливості територій забудови (приморські, гірські, етнографічні тощо).

РОЗДІЛ 2. НАУКОВО-МЕТОДИЧНІ ПІДХОДИ ДО ФОРМУВАННЯ ЖИТЛОВИХ УТВОРЕНЬ БЛОКОВАНОЇ ЗАБУДОВИ

2.1. Загальна методика проведення дисертаційного дослідження

Процес дослідження та розв'язання проблеми формування комплексів блокованої житлової забудови включає три етапи (рис 2.1.):

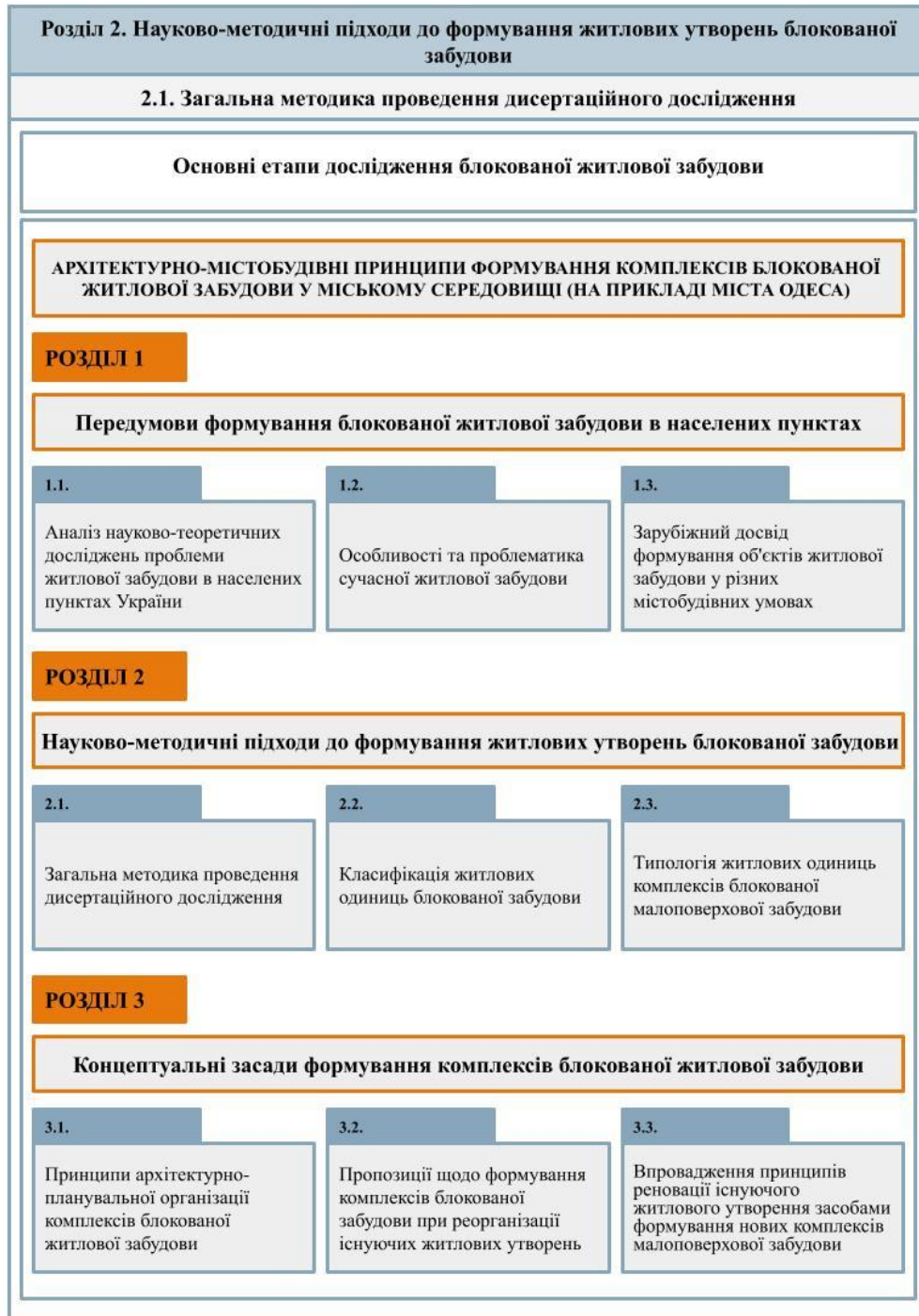


Рис 2.1. Основні етапи дослідження блокованої житлової забудови

Під методологією наукових досліджень розуміється система науково-методичних підходів, принципів, показників, методів дослідження соціально-економічних процесів, обґрунтування оптимальних рішень [101, 112].

Зростаючий попит на житло в умовах кризи в Україні створив передумови для визначення загальної методики дослідження проблеми формування комплексів блокованої житлової забудови (БЖЗ). Встановлено, що зарубіжні науковці переважно не розмежовують поняття "методологія" і "методика дослідження", у той час, як вітчизняна наука "методологію" розглядає як "учення про методи пізнання або систему наукових принципів, на основі яких базується дослідження і здійснюється вибір сукупності пізнавальних засобів, методів, прийомів". "Методику" при цьому розуміють як "...сукупність прийомів дослідження, включаючи техніку та операції з фактичним матеріалом", яка "...виражає певну послідовність рішень конкретної наукової або практичної задачі, а також сукупність та порядок застосування використовуваних при цьому методів". Наступним важливим поняттям є "метод". Так, за А.Я. Баскановим та Н.В. Туленковим, "метод" - це спосіб, шлях пізнання та практичного перетворення реальної дійсності, система прийомів та принципів, яка регулює практичну та пізнавальну діяльність науковця [3]. За твердженням провідного спеціаліста суспільної географії професора О.І. Шаблія, основною функцією метода є "внутрішня організація та регулювання процесу пізнання чи практичного перетворення того чи іншого об'єкту" [110].

Так, на всіх етапах дослідження проблеми формування комплексів блокованої житлової забудови, автором застосовані як "універсальні загальнонаукові методи" дослідження, які потребують урахування особливостей конкретних об'єктів дослідження, так і "дисциплінарні методи", тобто система прийомів та принципів, яка застосовується у містобудуванні та архітектурі.

Багатоаспектність та міжгалузевий характер містобудування (за твердженням дослідників L.Groat а D.Wang), а також соціальний характер проблеми дослідження обумовлює також використання методів, сформованих в інших науках (географії, соціології, статистиці) та "методи міжгалузевих досліджень"[140].

При цьому за твердженням професора Y. Mahgoub, використання того чи іншого наукового методу залежить від предмету дослідження [138]; науковець А.Я. Басканов вважає, що у процесі наукового дослідження будь-який метод буде неефективним, якщо застосовувати його не як "керівний напрямок", а як готовий шаблон для трансформації фактів [3].

Процес дослідження та вирішення проблеми формування комплексів блокованої житлової забудови має два рівні: "емпіричний" (процес накопичення фактів) та "теоретичний" (синтез знань), при цьому для досягнення мети застосовані дві основні групи методів: методи дослідження проблеми та методи вирішення проблеми.

Визначені у таблиці 2.1 методи є основними, які використовуються у дисертаційному дослідженні. Частина з них - методи I групи - стала методичною основою у першому розділі дослідження для виявлення передумов створення житлових комплексів у населених пунктах, зокрема у підрозділів. 1. "Аналіз науково-теоретичних досліджень проблеми житлової забудови в населених пунктах України" використаний метод літературного аналізу вивченості проблеми; у підрозділі 1.2. "Особливості та проблематика сучасної житлової забудови" - метод географічної систематизації та метод статистичного аналізу; у підрозділі 1.3. "Зарубіжний досвід формування об'єктів житлової забудови у різних містобудівних умовах" - метод порівняльного аналізу та метод географічної систематизації тощо. Що стосується методів II групи, то вони слугують для вирішення проблеми дослідження і розглядаються автором кожний окремо і більш предметно.

Отже, обґрунтування засобів досягнення мети дослідження потребує детального розгляду використаних методів (табл.2.1) [76, 77].

Таблиця 2.1

**Методи дослідження та вирішення проблеми формування
комплексів блокованої житлової забудови**

Методи дослідження проблеми	Методи вирішення проблеми
I група	II група
Метод літературного аналізу вивченості проблеми	Метод прогнозування обсягів комплексів блокованої житлової забудови
Метод статистичного аналізу (кількісні показники, співвідношення тощо)	Метод експертної оцінки вибору комплексів блокованої житлової забудови
Метод географічної систематизації як критерій типології	Методика обґрунтування розміщення комплексів неорганізованого відпочинку
Метод порівняльного аналізу комплексів, що досліджуються	Метод визначення нормативних параметрів комплексів, що досліджуються
Картографічний метод	Прикладні методи наукових досліджень
Методи системного аналізу	

Методами I групи у дослідженні відібрана релевантна інформація із всієї наявної, яка отримана в результаті первинної обробки конкретних даних та встановлена залежність між основними параметрами процесу функціонування житлових комплексів.

Так, наприклад, широко застосований автором протягом всього дослідження, а особливо у підрозділі 1.1, "метод літературного аналізу" полягає у відборі та аналізі літературних джерел і проєктної документації стосовно проблеми формування комплексів житлової забудови.

Аналіз трьох основних видів літературних джерел: а) тих, що виконують методологічну функцію та складають основу дослідження, а ідеї, представлені

в них, визначають сутність і логіку дослідження; б) тих, що слугують для підтвердження деяких висунутих автором у дослідженні положень; в) тих, що піддаються критиці, тобто є дискусійними - цей аналіз показав ступінь вивченості проблеми та детального ознайомлення з дослідженнями попередників та методами вирішення подібних завдань, дозволяє простежити основні тенденції у сучасних наукових працях, які проводяться за аналогічними або суміжними темами тощо.

З метою вивчення кількісної сторони явища комплексів блокованої житлової забудови та характеристики існуючих між її елементами зв'язків та залежностей у дослідженні широко застосовані також методи "статистичного аналізу", "статистичної перевірки гіпотез" та "аналіз соціологічних опитувань" [34, 58].

Таким чином, важливим аспектом у дослідженні проблеми формування комплексів блокованої житлової забудови має збір вихідних даних "методами статистичного аналізу", тобто за допомогою вивчення кількісних показників проведено характеристику категорії блокованої житлової забудови в різних міських умовах.

Розвиток блокованої житлової забудови, варіативність і різноманіття типів, що проєктуються по всьому світу і в Україні вимагає певної структуризації та створення типологічної бази. У своєму дослідженні С.П. Ніканоров "Принципи формування водно-туристичних комплексів в умовах Причорномор'я України" у рамках методів комплексного підходу виділяє такі етапи: виявлення проблеми; оцінка актуальності проблеми; аналіз обмежень проблеми; визначення критеріїв; аналіз наявної проблеми; пошук можливостей (альтернатив); вибір альтернативи; прийняття рішень; реалізація рішення; визначення результатів рішення [73].

У даному дослідженні використовуються загальні методи (спостереження, порівняння, аналіз, синтез, моделювання тощо), міждисциплінарні (статистичні, фактичні, класифікаційні, анкетні, експертної

оцінки та ін.) та архітектурно-дисциплінарні методи (містобудівні, планувальні, функціональні, композиційні, стилістичні, графічне моделювання та ін.), що показано на рис. 2.1.

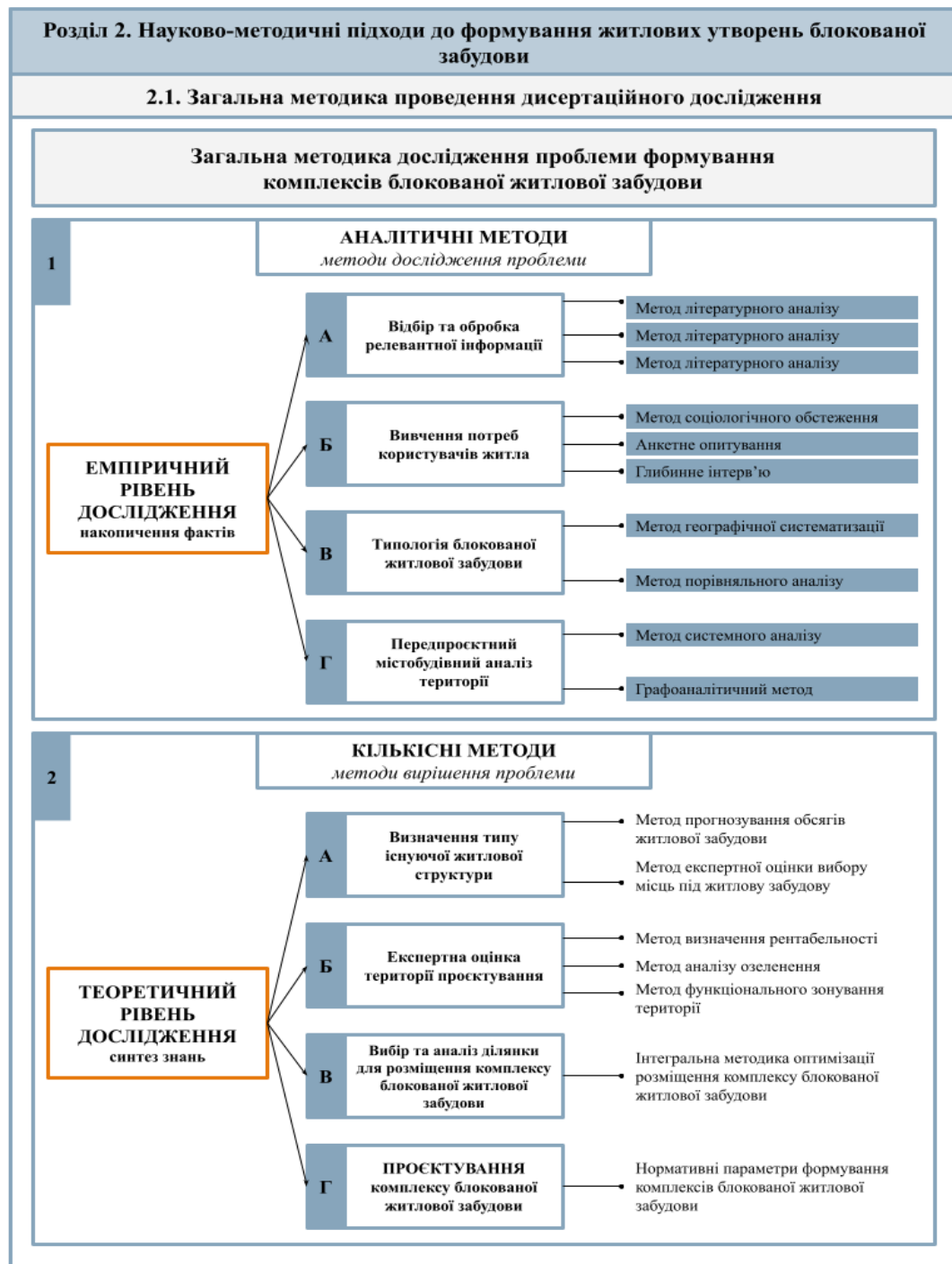


Рис 2.1. Загальна методика дослідження проблеми формування комплексів блокової житлової забудови (за А.Г. Омшанською)

Процес дослідження та розв'язання поставлених завдань у даній роботі передбачає:

- аналіз передумов розвитку архітектури блокованої житлової забудови (відбір та обробка інформації з узагальненням та висновками);
- визначення концептуальних планувальних (вибір методів дослідження, вивчення факторів, що впливають на створення об'єкту тощо);
- моделювання архітектурно-планувальної структури (визначення наукових принципів створення оптимальної архітектурно-містобудівної організації блокованої житлової забудови).

У процесі досліджень застосовувався комплекс методів наукового пізнання: було обрано проблему та сформульовано тему дослідження; опрацьовано інформацію відповідно до літературних джерел; вивчено історичний досвід та сучасний стан реалізації блокованої житлової забудови, а також визначено її типологічні особливості.

Використовуючи метод літературного аналізу, було вивчено та узагальнено результати понад 60 наукових праць. За тематикою житлового будівництва, історичного середовища, планування населених пунктів, зарубіжного та вітчизняного досвіду; нормативну базу архітектури об'єктів будівництва - ДБН Б.2.2-12:2019. Планування і забудова територій [27] та містобудування - ДБН 360-92** Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень [30]. На основі комплексного аналізу наукових досліджень з архітектурно-містобудівної організації об'єктів блокованої житлової забудови було виявлено, що їх особливості предметно не вивчені, проблемні питання архітектурно-містобудівної організації блокованої житлової забудови.

Для вивчення історичного досвіду та сучасного стану архітектури блокованої житлової забудови використано наступні методи.

Історико-еволюційний метод дозволяє простежити, як об'єкти блокованої житлової забудови трансформувалися (від окремої будівлі до комплексу).

Графоаналітичний метод спрямований на систематизацію типів блокованої житлової забудови, що сформувалися історично, дозволив визначити як перспективні типи що будуть розвиватися, повністю сформовані але без елементів соціокультурного обслуговування та завершені житлові комплекси, які відповідають запитам суспільства.

Використовуючи метод якісного та кількісного аналізу стану та динаміки розвитку, проаналізовано приклади практики формування блокованої житлової забудови в Україні, країнах Європи, Америки тощо за різними типами систематизації. Це дозволило виявити дані про параметри, склад, структуру та спеціалізацію блокованої житлової забудови.

Якісний та кількісний аналіз міжнародного досвіду довів, що комплекси блокованих житлових будинків мають настільки різноманітні параметри, функцію, структуру, склад, варіанти розміщення, що жодна з запропонованих зараз систем структурування та типологізації не покриває всі потреби архітектурно-містобудівної практики.

Метод натурних обстежень у рамках якісного та кількісного аналізу стану та динаміки розвитку блокованого житлового будівництва яким було застосовано на об'єктах ЖК "Башта Чкалов" та ЖК "KADORR City" міста Одеси та інших поселень дозволив автору встановити, що основна частина такого житла по визначенню відноситься до них, проте не входить до переліку і не систематизоване за допомогою наявних систем типології, що не дає можливості чітко сформулювати завдання на проектування, проаналізувати відповідність архітектурно-планувальних рішень конкурентів тощо.

Як основний метод наукового узагальнення першого етапу даного дослідження використовувався метод класифікації - розподілу певних об'єктів за класами (типами, таксонами тощо) в залежності від їх загальних ознак.

Метод аналізу та узагальнення типологічних розробок дозволив автору класифікувати блоковану житлову забудову за розміром, типом розміщення, структурою забудови, поверховістю та кількісними показниками щільності [83]. Метод класифікації та порівняння даних дозволив створити нову типологічну систему, яка відповідає потребам сучасних комплексів блокованої житлової забудови [80-85].

Метод факторного аналізу був застосований для вивчення взаємозв'язку факторів, що сприяють або перешкоджають розвитку комплексів блокованої житлової забудови.

На етапі з'ясування впливу соціально-економічних факторів на архітектурно-планувальну організацію блокованої житлової забудови використовувався метод експертної оцінки – спеціально організований збір суджень, оцінок та пропозицій фахівців, їх аналіз, узагальнення та формування результатів.

Для проведення дослідження вимог та потреб сучасного населення до якості житла, автором був обраний та удосконалений експертний метод на засадах "глибинного інтерв'ю", з метою виявлення досвіду, пов'язаного з користуванням послугами оренди житла у місті Одеса [42, 64, 87].

"Глибинне інтерв'ю" - це метод дослідження, який використовується для отримання детальної інформації про думки, почуття, досвід та поведінку людей. Це неформальна бесіда, яка проводиться дослідником з респондентом заздалегідь підготовленим сценарієм.

Основні характеристики "глибинного інтерв'ю":

1. Неформальність: Інтерв'ю проходить у вільному спілкуванні, що дає респонденту можливість висловити свою думку більш розгорнуто.
2. Детальність: Мета глибинного інтерв'ю - отримати максимально детальну інформацію про досліджувану тему.
3. Індивідуальний підхід: Інтерв'ю здійснюється з урахуванням особистості та досвіду респондента.

4. Якісний аналіз: Дані, отримані в ході глибинного інтерв'ю, не піддаються кількісному аналізу.

Переваги "глибинного інтерв'ю":

Таке інтерв'ю дозволяє: а) отримати детальну інформацію про думки, почуття та мотиви людей, дає можливість дослідити складні та делікатні теми; б) допомагає зрозуміти контекст поведінки людей; в) може використовуватися для генерування нових ідей та гіпотез.

Одночасно є певні перешкоди: а) трудомісткість та висока вартість його проведення; б) неможливість узагальнити отримані результати окремих позицій (маркетингові, соціологічні, психологічні оцінки, вивчення громадської думки тощо) та фахової структуризації інформації.

Метод "глибинного інтерв'ю" є поширеним інструментом для сучасних соціологічних та маркетингових досліджень з метою створення нових продуктових концепцій та пропозицій. Такий підхід до опитування респондентів дозволяє отримати більш широке та неформальне бачення основних вимог, проблем та завдань користувачів та сформулювати нову найбільш актуальну пропозицію.

Основні результати та інсайти "глибинного інтерв'ю" 11 респондентів різних вікових категорій користувачів орендного житла в м. Одеса наведено на схемах, представлених на рис.2.3.

Розділ 2. Науково-методичні підходи до формування житлових утворень блокованої забудови			
2.1. Загальна методика проведення дисертаційного дослідження			
Результати глибинного опитування респондентів. 2023 р.			
	Вигоди	Проблеми	Завдання
↑ Пріоритетність	<ul style="list-style-type: none"> Дизайн Обслуговування Ком'юніті Інфраструктура Коворкінг Прибирання Побутова техніка Спорткомплекс Івенти Доставка Обслуговування Розв'язка Автономність Приватність Якість Прогулянкова територія 	<ul style="list-style-type: none"> Петсфрендлі Співвідношення ціна / вартість Непорядні ріелтори Погана інфраструктура Погана шумоізоляція Відсутність приватності у коворкінгу Відсутність укриття Проблеми з опалення Відсутність паркомісць Складність оренди 	<ul style="list-style-type: none"> Знайти житло у гарному місці Наявність електрики, незалежно від блекауту Працювати віддалено / з дому Орендувати житло де можна жити з твариною Розуміти за що платиш Не витратити зайвий час на дорогу Оренда без комісії Зміна оточення Підтримка фіз. активності
	Кількість респондентів	11	
	Вікове розмежування	19-46 років	
	Локація респондентів	Одеса, Київ, Львів	

Рис. 2.3. Візуалізація результатів глибинних інтерв'ю орендарів житла в Одесі, 2023 рік.

Таким чином, згідно глибинного інтерв'ю респондентів, здійсненого у 2023 році в місті Одеса, були встановлені основні вимоги до житла: *безпе́чність* середовища; *на́явність укриття*; *можли́вість працювати* в особистій квартирі; забезпечення *безперебійного енергоживлення* та *водопостачання* (автономність будівлі); *присутність розвиненої соціокультурної інфраструктури* (коворкінг, заклади харчування, спортивні зали, тощо) та *централізованих інженерних комунікацій* (водопостачання, каналізація, тощо). Респонденти окремо виділили такі характеристики житла, як його *візуальна стилістика (дизайн)*, *можли́вість проживання з тваринами* та *функціональне наповнення*. Важливим аспектом було визначено *відокремленість різних функціональних зон* в середині квартири; *створення загальних зон дозвілля* в межах житлового комплексу; *організацію та благоустрій ландшафтного середовища*.

2.2. Класифікація житлових одиниць блокованої забудови

Проектування блокованих житлових будинків сьогодні є однією із соціально обумовлених та перспективних архітектурних тем. Поєднуючи в собі якості індивідуального житлового будинку з ділянкою і економічність багатоквартирного міського житла, зблокований житловий будинок дозволяє знайти компроміс в таких суперечливих і різноспрямованих вимогах, як забезпечення прийнятної та бажаної якості житла та рівня цін на нього; формування комфортного та адресного житла, у той же самий час економічного, доступного і ефективного.

Цей тип міського житла є засобом формування таких якостей житлового середовища, як різноманітність і варіативність; адаптивність и здібність до розвитку, адресність; приватність і безпека.

На основі вивчення аналізу науково-дослідних праць вчених-типологів, Омшанської А. Г. [76], Яблонської Г.Д. [134], Гнесь І.П. [23], Ніколаєнко В.А [74], а також проектних пропозицій вітчизняних Данько К.С.[25], Брич М.Т. [11] та зарубіжних фахівців Beata Nowogońska and Jerzy Cibis [115], Hoffman,

Alexander von [123], Irina Maltseva [124], Katarina Kristianova and Agnieszka Jaszczak [126], автором здійснена систематизація та класифікація об'ємно-просторових рішень блокованої забудови будинків з кварталами різного типу (архітектурний аспект).

Архітектурно-типологічні особливості блокованих житлових будинків.

Різноманітність об'ємно-просторових рішень блокованої житлової забудови будинків часто зумовлено формою плану, об'ємно-планувальним рішенням окремих блоків (квартир), а також способом їх просторового блокування.

Блокована житлова забудова може бути сформована з різних типів будинків (блоків) за різною формою плану: квадратною, прямокутною, за певною конфігурацією: прямокутною, Г-або Т-подібної, криволінійної і ін., що обумовлює їх об'ємно-просторове рішення (рис.2.4).

Блок прямокутної форми - будівля в плані правильної прямокутної форми - найбільш ефективне та універсальне рішення в умовах міської забудови. Блокування рекомендується - по довгій стороні прямокутника. Така забудова дозволяє формувати комплекси блокованої житлової забудови в умовах криволінійної форми ділянки та складного рельєфу.

Блок квадратної форми - будівля в плані правильної квадратної форми - компактний універсальний блок. Зазвичай передбачає одну квартиру в середині блоку, адже квадратна форма передбачає певні обмеження у плануванні внутрішнього простору квартири. Такі блоки можуть підвищити архітектурну виразність фасадних рішень, просто є менш енергоефективними у порівнянні з прямокутними блоками.

Блок Г-подібної форми в плані блок має різні варіації блокування - через одну чи дві стіни. Дозволяє розташовувати забудову на ділянках різної форми та формувати внутрішні подвір'я. Частіше блоки Г-подібної форми використовуються в умовах спокійного рельєфу та як додатковий інструмент для формування прибудинкової озеленення ділянки.

Блок Т-подібної форми в плані блок передбачає квартири збільшеної площі та подвір'я розділені виступаючою частиною будівлі. Головною особливістю такого блоку є можливість "зонування" приватних прибудинкових територій, які відносяться до різних житлових одиниць (квартир). Т-подібний блок, як і Г-подібний, передбачає можливість розташування кількох квартир в середині блоку.

Блок П-подібної форми. П-подібний в плані блок передбачає блокування через одну стін та відокремлені внутрішні подвір'я. В середині блоку на одному поверсі можливо розташувати від 1 до 3 квартир. Для формування комплексу з П-подібних блоків необхідна ділянка проектування збільшеної площі. Такі блок-будинки можуть бути спроектовані як в умовах спокійного, так і в умовах складного рельєфу.

Блок криволінійної форми - в плані блок застосовують в умовах складної форми ділянки проектування або якщо необхідно створити архітектуру з підвищеною стилістичною виразністю. Вартість реалізації та обслуговування такого блоку є більш витратною, проте такий тип блоку дозволяє створити додаткову візуальну ідентичність комплексу та підвищити якість житлового середовища. Під час містобудівного формування житлових територій блоки криволінійної форми можуть створювати візуальні акценти та грати роль орієнтиру серед житлової вулиці.

Слід зазначити, що в одному житловому комплексі блокованої забудови можуть бути використані різні типи блок-будинків в залежності від контексту міського середовища, форми ділянки, рельєфу та оточення.

Блоки можуть бути 1-, 2- і 3-поверховими; окремий блок - це один будинок, який складається з однієї або кількох блок-квартир. Житлові одиниці (квартири) можуть бути з односторонньою або двосторонньою орієнтацією, які розташовуються на одній позначці - на рівні землі, або на різних висотах.

Об'ємно-просторове рішення блоку повинно відповідати вимогам економічної ефективності та необхідності створення різноманітних функціональних умов для проживання.







Розділ 2. Науково-методичні підходи до формування житлових утворень блокової забудови	
2.2. Класифікація житлових одиниць блокової забудови	
Просторові рішення одиниць блокової забудови (будинків)	
	<p>Блок прямокутної форми</p> <p>Будівля в плані правильної прямокутної форми - найбільш ефективне та універсальне рішення в умовах міської забудови. Блокування - по довгій стороні прямокутника.</p>
	<p>Блок квадратної форми</p> <p>Будівля в плані правильної квадратної форми - компактний універсальний блок. Зазвичай передбачає одну квартиру в середині блоку</p>
	<p>Блок Г-подібної форми</p> <p>Г-подібний в плані блок має різні варіації блокування - через одну чи дві стіни. Дозволяє розташовувати забудову на ділянках різної форми та формувати внутрішні подвір'я.</p>
	<p>Блок Т-подібної форми</p> <p>Т-подібний в плані блок передбачає квартири збільшеної площі та подвір'я розділені виступаючою частиною будівлі. Також можливе розташування кількох квартир в середині блоку.</p>
	<p>Блок П-подібної форми</p> <p>П-подібний в плані блок передбачає блокування через одну стін та відокремлені внутрішні подвір'я. В середині блоку на одному поверсі можливо розташувати від 1 до 3 квартир.</p>
	<p>Блок криволінійної форми</p> <p>Криволінійний в плані блок застосовують в умовах складної форми ділянки проєктування або якщо необхідно створити архітектуру з підвищеною виразністю. Вартість реалізації та обслуговування такого блоку є більш витратною.</p>

Рис.2.4. Варіанти схем блоків-будинків з різною конфігурацією плану

Об'єднання блок-квартир по горизонталі, де розміщуються основні житлові, підсобні або додаткові приміщення (гараж, стоянка) дозволяє досягти найрізноманітніших об'ємно-планувальних рішень блокованих житлових

будинків (лінійну, із сувом, складну), відповідно до різних містобудівних ситуацій (рис.2.5), за рівнем економічності і комфортності серед варіантів блокування прийнято виділяти однорядні і дворядні схеми.

Блокування Г-образних блоків (по одній стіні). Такий спосіб блокування Г-подібних будівель формує власні привітні подвір'я, має зменшений відсоток забудови ділянки та нижчі показники щільності.

Блокування Г-образних блоків (по двом стінам). Блокування Г-подібної забудови по двом стінам дозволяє більш ефективно використати ділянку проектування та отримати вищі показники щільності та енергоефективності. Проте площа благоустрою ділянки буде зменшена.

Лінійне блокування. Блокування прямокутних блоків в ряд - це історично сформована та найбільш популярна схема. Просто з точки зору будівництва та інженерних мереж рішення, яке гарно вписується в міське середовище.

Блокування навхрест. Зблоковані навхрест блоки мають вищі показники по енергоефективності та щільності забудови на ділянці, проте мають гірші показники по інсоляції, ніж лінійне блокування.

Блокування "під кутом". Такий тип планування застосовують для ділянок не првильної форми. Цьому типу характерні асиметрична архітектура, компактне розташування на ділянці та нетипове планування квартир.

Криволінійне блокування. Такий тип планування застосовують для ділянок не првильної форми. Цьому типу характерні гарні показники по інсоляції, середня щільність та нетипове планування квартир.

Лінійне блокування зі здвигом. Лінійне планування за здвигом дозволяє зробити більш виразні фасади та покращити інсоляцію у квартирах. Зазвичай обумовлене більшою площею ділянки та додатковим рельєфом.

Розділ 2. Науково-методичні підходи до формування житлових утворень блокованої забудови	
2.2. Класифікація житлових одиниць блокованої забудови	
Просторова варіативність блокування різних типів будівель-блоків	
	<p>Блокування Г-образних блоків (по одній стіні)</p> <p>Такий спосіб блокування Г-подібних будівель формує власні привітні подвір'я, має зменшений відсоток забудови ділянки та нижчі показники щільності.</p>
	<p>Блокування Г-образних блоків (по двом стінам)</p> <p>Блокування Г-подібної забудови по двом стінам дозволяє більш ефективно використати ділянку проектування та отримати вищі показники щільності та енерго-ефективності. Проте площа благоустрою ділянки буде зменшена.</p>
	<p>Лінійне блокування</p> <p>Блокування прямокутних блоків в ряд - це історично сформована та найбільш популярна схема. Просто з точки зору будівництва та інженерних мереж рішення, яке гарно вписується в міське середовище.</p>
	<p>Блокування навхрест</p> <p>Зблоковані навхрест блоки мають вищі показники по енергоефективності та щільності забудови на ділянці, проте мають гірші показники по інсоляції, ніж лінійне блокування.</p>
	<p>Блокування "під кутом"</p> <p>Такий тип планування застосовують для ділянок не прямиї форми. Цьому типу характерні асиметрична архітектура, компактне розташування на ділянці та нетипове планування квартир.</p>
	<p>Криволінійне блокування</p> <p>Такий тип планування застосовують для ділянок не прямиї форми. Цьому типу характерні гарні показники по інсоляції, середня щільність та нетипове планування квартир.</p>
	<p>Лінійне блокування зі здвигом</p> <p>Лінійне планування за здвигом дозволяє зробити більш виразні фасади та покращити інсоляцію у квартирах. Зазвичай обумовлене більшою площею ділянки та додатковим рельєфом.</p>

Рис.2.5. Варіанти блокування різних будинків-блоків по горизонталі

У зарубіжній практиці існують такі типи блокованого житла:

- рядова забудова - "rowhous" (економічний варіант забудови) - рядова забудова з квартирами двосторонньої орієнтації і виходами тільки на вуличний фасад;

- подвійна рядова забудова - "two rowhous" (найбільш економічний варіант забудови) - подвійна рядова забудова з квартирами односторонньої орієнтації;

- будинок-патіо - "backyard" блокована забудова з квартирами двосторонньої орієнтації і внутрішнім двором;

- міська вілла - "town hous" блокована забудова, в якій три або чотири квартири згруповані в окремо розташованій будівлі.

Важливим аспектом є визначення особливостей проектування блокованих будинків в різних кліматичних умовах. Так, наприклад, у північних районах і в районах з помірним кліматом, де потрібен захист від низьких температур, одна з найважливіших вимог до житла у блокованому будинку - це характерний широкий корпус, вузький фронт квартир з односторонньою орієнтацією. В умовах суворого холодного клімату протипоказано наскрізне провітрювання, яке призводить до переохолодження квартир.

Своєрідність природи південних районів вимагає застосування інших типів блокованих будинків, пристосованих до захисту квартир від перегріву, до особливих умов сухого або вологого клімату. Для цих цілей застосовують різні за структурою будинки: з широким або вузьким корпусом і обов'язковим наскрізним провітрюванням всіх приміщень; з внутрішніми двориками, які доречні в районах з вітрами і пиловими бурями; для захисту від сонячної радіації в будинках роблять навіси, перголи з кучерявими рослинами тощо.

Розділ 2. Науково-методичні підходи до формування житлових утворень блокованої забудови			
2.2. Класифікація житлових одиниць блокованої забудови			
Типологія формування блокованої забудови			
Просторові рішення будинків-блоків	Тип блокування		
	Лінійний	Із зсувом	Складний
Будинок-блок прямокутної форми			
Будинок-блок Г-подібної форми			
Будинок-блок Т-подібної форми			
Будинок-блок П-подібної форми			

Рис. 2.6. Варіативність типів блокування для різних блок-будинків

За даними "ДБН Б.2.2-12:2019 Планування та забудова територій" щільність блокованої забудови вища у порівнянні з котеджною забудовою і має такі показники: від 40-44 осіб/га до 250-283 осіб/га; середній показник щільності такої забудови дорівнює 145-160 осіб/га; найвища середня щільність у забудові блокованими будинками соціальної категорії становить 155-175 осіб/га і найнижча у забудові елітними будинками - 80-90 осіб/га.

Підвищення показників щільності блокованої забудови відбувається за рахунок зменшення площ окремих ділянок забудови (до 60-100 м²). Щільність блокованої забудови з ділянками 200-500 м² коливається від 40 до 170 осіб/га і в середньому дорівнює 80-105 осіб/га [27].

Таблиця 2. 2

Потреби в сельбищних територіях

Тип забудови	Середня поверховість забудови(поверхів)	Територія на 1000 осіб, га
Багатоквартирна	9 і більше	7
	4 - 8	8
	До 3 без урахування мансарди	10
Садибна	До 3 без урахування мансарди (з земельними ділянками)	50
	1 – 3 (у сільських населених пунктах)	90

Слід зазначити, що показники щільності населення в поселеннях з малоповерховою блокованою забудовою дещо відрізняються від аналогічних показників житлових утворень - (кварталів, мікрорайонів) які складають 130 - 330 осіб/га [67]. Показники граничних параметрів забудови земельної ділянки надані в таблиці 2.3. [27]

Таблиця 2.3

Показники граничних параметрів забудови земельної ділянки

Поверховість житлових будинків	Максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки при розміщенні житлового будинку
3 поверхи без урахування мансарди	50
4 – 5 поверхів	45
6 – 8 поверхів	40
9 – 10 поверхів	30
11 поверхів і вище	30

В сучасному визначенні терміну "блокований житловий будинок" таке житлове утворення часто відносять до одного з типів садибної забудови (тобто забудови нерегулярного користування). Тому для подальшого дослідження важливо визначити як саме садибний тип забудови впливає на показники та типологію блокованих житлових будинків.

Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій" [27] садибну забудову слід передбачати:

- у межах населеного пункту переважно на вільних територіях, на ділянках, потенційно придатних для будівництва;
- у приміських зонах – на резервних територіях, що плануються до включення у межу міста, за винятком зелених зон;
- у нових селищах і тих, що розвиваються, розміщених у межах 30 – 40 – хвилинної транспортної доступності.

З метою збереження масштабу планування і забудови історичного населеного пункту у зонах існуючої індивідуальної садибної забудови слід забезпечувати збереження історичного характеру середовища.

У найкрупніших містах нову садибну або блоковану забудову слід розміщувати в існуючих районах садибної забудови лише за наявності територіальних ресурсів відповідно до містобудівної документації, окрім територій історичних ареалів, де будівництво висотних будівель і споруд не допускається.

Зони садибної забудови мають формуватися за принципами мікрорайонування окремими чи зблокованими житловими будинками з присадибними ділянками. Поверховість будинків в межах територій садибної забудови не може перевищувати 3-х поверхів без урахування мансарди.

Розміщення багатоквартирних (секційних) будинків в кварталах садибної забудови не допускається.

Граничний розмір площі земельних ділянок, які надаються громадянам для нового житлового будівництва, має становити не менше 150 м² для блокованої забудови і не менше 500 м² для індивідуальної житлової забудови.

До площі присадибної земельної ділянки включається площа під забудовою житлових будинків та господарських будівель.

При розміщенні земельної ділянки для будівництва індивідуального житлового будинку в межах сформованої забудови площа її може бути зменшена, але не більше ніж на 20% за умов забезпечення санітарних та протипожежних вимог.

Житлові будинки на присадибних ділянках слід розміщувати з відступом від червоних ліній магістральних вулиць – 6 м, житлових – 3м.

Частина присадибної ділянки між червоними лініями і лінією забудови одно-, двоквартирних і блокованих будинків входить до загальної площі ділянки.

В умовах реконструкції допускається зменшувати відступи від червоних ліній до будинків споруд з урахуванням сформованої забудови.

Присадибні ділянки з боку вулиць та сусідніх ділянок допускається огорожувати. Висоту огорожі слід встановлювати згідно з вимогами ДБН

Б.2.2-12:2019 - Планування та забудова територій [27] та правилами благоустрою населеного пункту. Встановлення огорожі не може погіршувати інсоляцію житлових будинків на суміжних територіях. Огорожа присадибних ділянок не може виступати за червону лінію та межі ділянки.

Порівняльні показники площі території та розрахункової щільності населення для розміщення садибної забудови слід приймати за таблицею 2.4 [27]:

Таблиця 2.4

Порівняльні показники площі території та розрахункової щільності населення

Тип забудови	Розмір присадибної ділянки, м ²	Кількість ділянок на 1 га	Щільність населення (брутто), осіб/га, при середньому складі сім'ї, осіб				
			2	3	4	5	6
Садибна	2500	3-4	6-8	9-12	12-16	15-20	18-24
Садибна	1500	5-6	10-12	15-18	20-24	25-30	30-36
Садибна	1200	6-7	12-14	18-21	24-28	30-35	36-42
Садибна	1000	8-9	17-18	26-27	34-35	43-44	51-52
Садибна	600	13-15	28-29	42-43	55-57	68-71	81-84
Садибна	500	16-17	34-35	50-52	66-68	82-84	97-99
Блокована	400	19-21	41-42	61-62	80-82	98-100	115-118
Блокована	300	24-27	53-55	78-80	101-104	124-127	144-148
Блокована	200	32-38	75-77	109-112	134-143	169-173	196-200
Блокована	150	40-49	96-99	138-142	176-180	211-216	242-248

Таким чином, комплекси блокованої житлової забудови в рамках садибної забудови згідно ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова

територій" [27] мають певні обмеження, такі як: поверховість (до 3 поверховість), рекомендовані розмір та щільність населення (від 98 до 248 осіб/га в залежності від складу сім'ї, яка проживає в блокованому будинку), рекомендації щодо формування тільки на вільних міських територіях або поза межами міста.

Автором, враховуючи визначення та вимоги до садибної забудови, які описані вище, запропоновано розширення показників житлових комплексів блокованої забудови, адже під час реорганізації існуючих житлових комплексів блокованої забудови або формування нових в міському середовищі поверховість може бути збільшена (в рамках блокованої забудови запропоновано розглянути як малоповерхову та і середньоповерхову забудову), щільність населення також може бути збільшена (98-496 осіб/га - в залежності від складу сім'ї та поверховості комплексу).

Об'ємно-просторові рішення блок-квартир

Організація внутрішнього простору окремих житлових одиниць - квартир в середині блокованої забудови є важливим аспектом її формування, адже планування квартир впливає на такі показники як щільність населення, якість житлового середовища, функціональність використання, енергоефективність забудови, тощо.

Найбільш поширений спосіб блокування житлових одиниць-квартир-*рядовий або лінійний (row)*, що передбачає рядове примикання прямокутних блок-квартир одна до іншої. Всі квартири в будинку при такому блокуванні мають наскрізне провітрювання, а сам будинок може зводитись без обмеження щодо орієнтації. Для більш повної ізоляції однієї квартири від іншої і кращої інсоляції передбачається зсув блоків в ту чи іншу сторону, іноді під кутом до вулиці. Якщо при будинку необхідно мати господарські приміщення, то по черзі блокують житловий блок з господарським. Цей прийом дозволяє розташовувати господарські приміщення у блоці з будинком (особливо часто

застосовується в північних районах). Зазвичай господарські прибудови служать тамбуром для входу в квартиру.

Блоки з квартирами односторонньої орієнтації. Кожен блок складається з двох спарених квартир, звернених на протилежні сторони будинку. Будинки, що складаються з таких блоків, називають також будинками з двох-рядним блокуванням квартир. Вони мають високі економічні показники завдяки великій ширині корпусу. Забудова такими блоками має підвищену щільність, та орієнтуються в меридіональному напрямку, оскільки всі квартири в рядових блоках мають односторонній світловий фронт.

Хрестоподібні блоки-квартири. Житлові забудова утворена з хрестоподібних блоків, застосовуються тоді, коли необхідна велика щільність забудови.

Хрестоподібні блоки складаються з чотирьох одноповерхових або двоповерхових квартир, що мають двосторонню орієнтацію, наскрізне або кутове провітрювання.

У кожному блоці можуть бути як однотипні, так і різні квартири. Для блокування кожен блок повинен мати не менше двох глухих торцевих стін. Якщо в хрестоподібному блоці всі зовнішні стіни мають віконні прорізи, то такий блок є просто чотирьоквартирним будинком. Подібні будинки з хрестовим розташуванням квартир знайшли широке застосування в умовах півночі, де для скорочення тепловтрат велика ширина корпусу має вирішальне значення.

Блок-квартири з двориками. Блок-квартири з двориками - тип житла, що застосовується в основному в південних районах та частково в регіонах з помірним кліматом. Наявність дворика дозволяє освітлювати основні приміщення квартири зсередини, завдяки чому відпадає необхідність проектування розривів між сусідніми квартирами. Дворики можуть бути замкнутими і напівзамкнутими, розкритими в одну або дві сторони.

Одним з варіантів створення індивідуального внутрішнього дворика є організація простору з верхнім світлом в глибині блок-квартир рядової забудови (rowhouse). Оскільки довжина світлового фронту блок-квартир такого типу обмежена, а глибина блоків велика, виникає необхідність освітлення приміщень в глибині кожного блоку. Творчий підхід до опрацювання даної теми дозволяє домогтися досить великого числа варіантів вирішення об'ємно-просторової структури блок-квартир. Прикладом є просторова організація у районі "Borneo/ Sporenburg, Амстердам, Голландія".

У тих випадках, коли ділянка проектування дуже вузька, квартири блокованого будинку повинні також бути вузькими і глибокими, з великою кількістю кімнат; це протиріччя вирішується за допомогою створення внутрішнього дворика, при якому збільшується поверхня зовнішніх стін, і тим самим може бути збільшено число кімнат.

Двоповерхові блок-квартири. Найбільш поширений тип блокованого будинку - будинок з квартирами, розташованими на двох рівнях. Кожен блок такого будинку є двоповерховим квартирою-котеджем. Розміщення приміщень в двох рівнях забезпечує чітке зонування квартири і є найекономічнішим при багатокімнатних квартирах у малоповерхових будинках. Квартири в таких блоках зазвичай мають від трьох до шести кімнат. У будинках цього типу спостерігається чіткий поділ на зони денного перебування на першому поверсі (загальна кімната, кухня) та нічного перебування на другому (спальні).

На відміну від індивідуального будинку-котеджу, де існує відносна свобода у виборі світлового фронту, об'ємно-просторова організація блок-квартири багато в чому визначається її положенням на двох протилежних сторонах блоку, необхідністю проходу з вулиці на ділянку, а також положенням сходів, яке може бути різним у залежності від планування квартири і конструкцій будинку.

При проєктуванні двоповерхових квартир площа першого поверху може не співпадати з площею другого поверху - меншою за рахунок великої кількості підсобних і господарських приміщень, які розташовуються на перших поверхах переважно сільських будинків.

Існують прийоми, коли використовуються різні за висотою приміщення та забезпечується їх просторовий зв'язок для створення цілісного простору квартири (2-світлові вітальні і антресолі-проходу тощо). Прикладом такого рішення є блоковані будинки в районі *Borneo / Sporenburg*, Амстердам.

Триповерхові блок-квартири. Таке рішення поширене в практиці малоповерхового житлового будівництва у багатьох країнах Європи. Застосування блоків з розміщенням квартири в трьох рівнях часто зумовлено складним рельєфом ділянки та сприяє підвищенню щільності забудови і скороченню протяжності будинку. Найчастіше це вузькі квартири-блоки з орієнтацією на дві сторони; на першому поверсі розташовують як правило гараж та господарські приміщення.

Багаторівневий блокований житловий будинок зі зміщенням рівнів по вертикалі. Перепади рівнів в квартирі найчастіше в півповерху полегшують підйом з одного рівня на інший і скорочують внутріквартирні комунікації. На першому рівні розташовують вхідний тамбур, передню, загальну кімнату, кухню та сушильну шафу; у цокольному поверсі зі зміщенням на півповерху - гараж, пральню-мийну, топкові з котельними, господарську комору, на півповерсі вгору розміщують спальню і суміщений санвузол, на цьому ж рівні над спільною кімнатою і кухнею - інші спальні. Наявність поєднаного санвузла на середньому рівні дозволяє використовувати цю зону як для денного перебування, так і для відпочинку.

Цій вид блокування сприяє диференціації в блокованому будинку квартир з різним стандартом якості, які мають/ не мають земельну ділянку; перші мають додатковий комфорт за рахунок озеленення земельної ділянки, другі - за рахунок розвиненого складу допоміжних приміщень.

Двоповерхові блоки-квартири. При проектуванні блокованих будинків з поперховими розташуванням квартир з невеликими квартирами застосовується прийом їх поповерхового розташування. Верхні квартири повинні мати відокремлені сходи і виходи на ділянки, які розташовуються по обидва боки будинку (для верхніх квартир - з одного боку, для нижніх - з іншого). Такий прийом розташування блокованих будинків застосовується в тих випадках, коли необхідно досягти високої щільності забудови при невеликих розмірах квартир. Прикладом формування забудови для соціального малоповерхового блокованого житла є комплекс "Vivienda Colectiva" (Мексика).

Прийомом блокування будинків з поповерховим розташуванням квартир використовуються також в умовах міської високощільної забудови.

Чотириквартирний блокований будинок з двостороннім розташуванням квартир може бути розташованим лише в особливих умовах планування сельбищної зони, тобто коли можуть бути організовані під'їзди до кожної з ділянок в системі житлової забудови. Однак, деяка незручність блокованих будинків з поперховим розташуванням квартир полягає у порушенні ізоляції щодо користування земельною ділянкою, так як одна з квартир другого поверху орієнтована на ділянки, що належать мешканцям першого поверху, передбачається, що дві квартири першого поверху повинні мати безпосередній вихід на земельну ділянку, дві інші, на рівні другого поверху - ізольовані зовнішні сходи. Прикладом є проєкт сформована в ХХ сторіччі блокована забудова за адресою 66 Perry Street, місто Нью-Йорк архітектора Роберта Мука.

На рис.2.7. надані просторові рішення вертикальних зв'язків між квартирами, варіативність розташування паркінгу в умовах блокованої забудови, блокування забудови на рельєфі та варіативність розташування господарської зони.

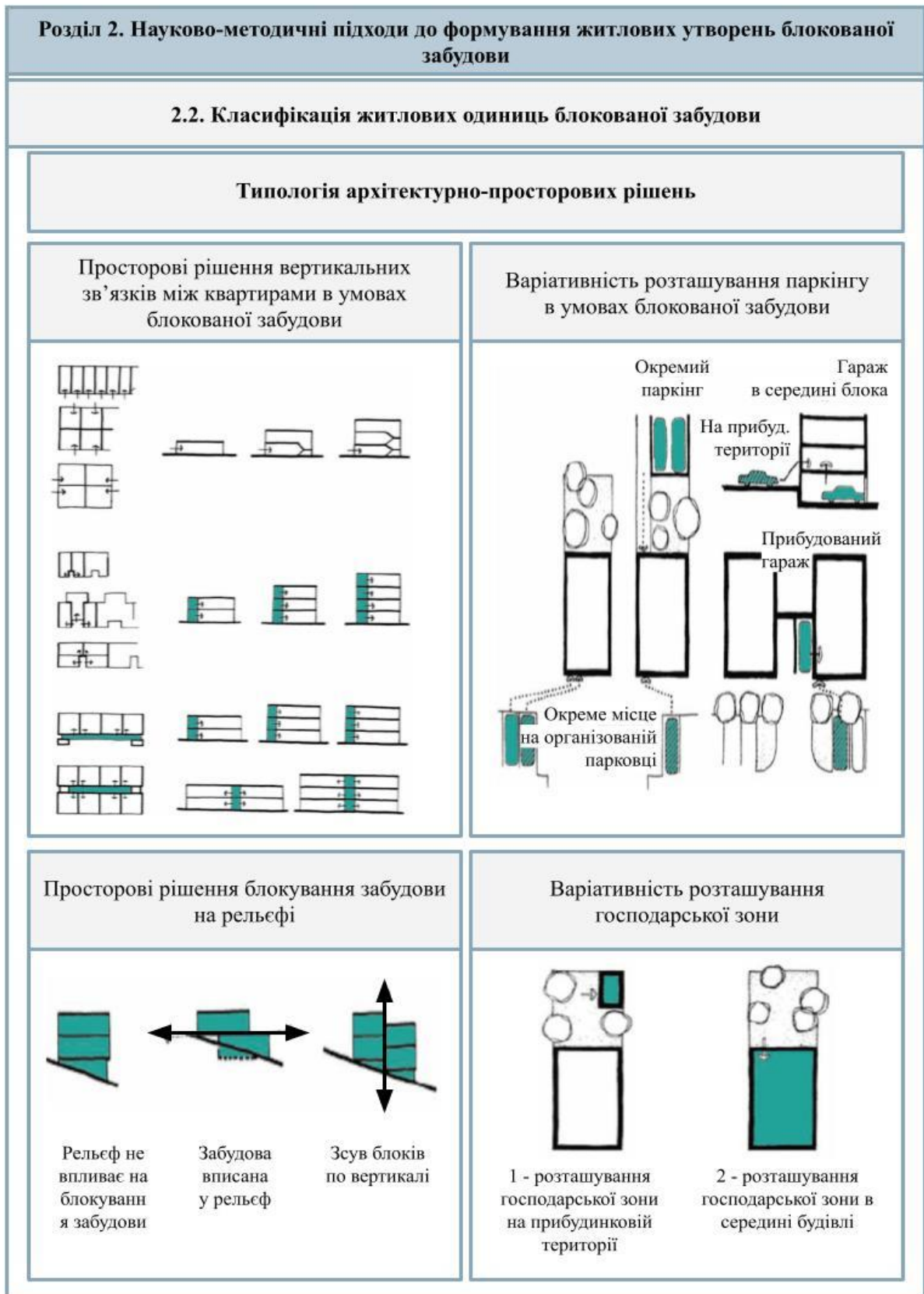


Рис.2.7. Архітектурно-просторові рішення формування блокованої забудови

Блок-квартири змішаної структури. У деяких експериментальних проектах блокованих двоповерхових будинків є об'ємно-просторові рішення, коли багатокімнатні квартири, розташовуються на двох рівнях та поєднуються з смарт-квартирами, розміщеними на верхніх поверхах тобто застосовується прийом формування змішаної структури при цьому трьох-п'ятикімнатні квартири розташовуються на двох поверхах, а квартири для малосімейних на верхньому поверсі з облаштуванням окремих сходів (відкритих або закритих). Прикладом такого типу блокування квартир за "змішаною структурою" є будівля "Kolner Brett" (Німеччина).

Будинки блок-квартири на рельєфі. Для будівництва на складному і крутому рельєфі застосовуються блоковані будинки "терасного типу", які дозволяють використовувати території, малоприсаєднані для інших видів забудови, створювати комфортне житлове середовище з організацією майданчиків-терас у кожній квартири. Зміщення блоків по вертикалі дозволяє розташовувати будинки на крутих схилах, а зміщення по горизонталі здійснювати "терасну" забудову (рис. 2.7).

Для забудови на рельєфі з ухилом від 15° до 80° характерне ступеневе розташування блок-квартир з утворенням у кожній квартири відкритих терас, які облаштовуються на дахах блок-квартир розташованих нижче. Блоковані будинки на рельєфі по своїх планувальних ознаках можуть бути: з однорядним блокуванням (одна блок-квартира на поверсі); з дворядним блокуванням (дві блок-квартири на поверсі).

Таким чином, на основі детальних характеристик різних типів житлових будинків та квартир блокованої забудови автором представлено їх таку класифікацію:

а) *за формою плану:* блок-квартири з двориками на рельєфі - хрестоподібні;

б) *за поверховістю:* одноповерхові, двоповерхові, триповерхові;

в) *за орієнтацією*: з односторонньою орієнтацією, двосторонньою орієнтацією, зі зміщенням рівнів по вертикалі;

г) *за ієрархічним рівнем*: блок-квартири автономні, групові; у комплексах, житлових кластерах;

д) *за розміщенням*: будинки-квартири у центральній, серединній, периферійній зонах міста;

е) *за композицією*: блок-квартири, що відповідають стилістичній структурі існуючої забудови, враховують інноваційні прийоми, створюють індивідуальні художньо-естетичні образи.

2.3. Типологія житлових одиниць комплексів блокованої малоповерхової забудови

В сучасних науково-теоритичних дослідженнях та нормативній базі існує декілько визначень терміну "блокована житлова забудова" та "блокований житловий будинок". Сучасні автори часто пов'язують блоковані житлові будинки саме з садибною забудовою (призначеного для літнього або сезонного використання). Таким чином при використанні терміну "блокована забудова" в міському середовищі формується певне протиріччя щодо багатоквартирної та садибної забудови в умовах формування житлових комплексів.

Згідно ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій" [27], *зблокований житловий будинок* - це будинок квартирною типу, що складається з двох і більше квартир, кожна з яких має безпосередній вихід на приквартирну ділянку або вулицю. Згідно Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" від 29.11.2001 N 2866-III), *житловий комплекс* - це єдиний комплекс нерухомого майна, що утворений земельною ділянкою в установлених межах, розміщеним на ній жилим багатоквартирним будинком або його частиною разом із спорудами та інженерними мережами, які утворюють цілісний майновий комплекс [37].

Автором на основі аналізу науково-теоретичних досліджень та нормативно-правових документів було розроблено нове визначення терміну *комплекс блокованої житлової забудови* - це архітектурно-містобудівне утворення сформоване з мало- або середньо поверхових одно- чи багатоквартирних будинків-блоків, які примикають один до одного, об'єднані спільними комунікаціями, мають окремі входи та опціонально прибудинкові ділянки, з самодостатньою структурою об'єктів соціокультурного обслуговування. Можуть бути організовані в форматі кварталу або кластеру, в залежності від формування існуючого міського середовища.

В формуванні комплексів блокованої житлової забудови важливим є поняття саме "блокованості забудови".

Блокованість забудови - це принцип формування комплексів з окремих одиниць - будинків-блоків, які примикають один до одного через спільні стіни та комунікації та мають окремі входи (авторське визначення терміну).

Типологія житлових будівель блокованої забудови. Враховуючи необхідність розвитку житлової забудови в Україні в період повоєнної містобудівної реабілітації зруйнованих населених пунктів, створення комплексів блокованої малоповерхової забудови стане одним з головних засобів нового будівництва, ревіталізації та реновації територій.

Переваги блокованої малоповерхової (середньоповерхової) забудови обумовлено:

а) економічністю (менші витрати на зведення та експлуатацію порівняно з багатоповерховими будинками);

б) короткостроковим будівництвом (менші строки проектування та реалізації у натурі відповідної документації);

в) енергоефективністю (будинки з меншими площами є більш енергоефективними);

г) формуванням комфортного середовища (зв'язок внутрішньобудинкового та зовнішнього середовища);

д) соціальною інклюзивністю (комфортність для людей з особливими потребами, інвалідів та сімей з дітьми);

е) збереженням історичного середовища (масштаб забудови не порушує зв'язок з історично-культурною спадщиною).

Типи житлових одиниць блокованої малоповерхової забудови (рис.2.8).

На основі здійсненого аналізу науково-проектних праць та нормативних документів автором виділено такі основні типи житлових одиниць:

Типи житлових будинків блокованої забудови:

- вілли;
- котеджі;
- будинки з сервісними приміщеннями.

Типи квартир в житлових будинках блокованої забудови:

- стандартні;
- апартаменти;
- з мансардами;
- мікроквартири.

Формування комплексів блокованої забудови житловими будинками це основний засіб формування комплексів блокованої забудови із застосуванням наведених типів житлових будинків і квартир - це основний засіб створення архітектурно-просторового середовища, яке забезпечує приватність життєдіяльності мешканців.

Характеристика житлових будинків та квартир

Будинки: Вілли. Котеджі. Будинки з сервісними приміщеннями.

Вілли - це відокремлені житлові утворення, які поєднують переваги приватного будинку та міської квартири; відрізняються автономністю, наявністю власного подвір'я; забезпечують умови для комфортного проживання людей та необхідність самостійного догляду за благоустроєм.

Котеджі - це блоковані житлові утворення вписані в уснуючу міську забудову або відкритий заміський простір, опціонально можуть мати доступ

до приватного/напівприватного прибудинкового простору або об'єднаного громадського ландшафтного простору.

Будинки з сервісними приміщеннями - це поліфункціональні одно- або багатоквартирні блок-будинки, які передбачають нежитлові обслуговуючі функції на перших поверхах забудови. У формуванні житлових комплексів блокованої житлової забудови такі блок-будинки відіграють важливу роль, адже допомагають формувати більш комфортне та різноманітне житлове середовище.

Житлові одиниці - квартири поділяються на такі основні типи: стандартні, апартаменти, мікроквартири.

Стандартні квартири - житлові одиниці, які передбачаються такі зони як - передпокій, кухня, вітальня (опціонально може бути об'єднаною з кухнею), санвузол (один або декілька), спальня (одна або декілька), робочий кабінет (опціонально), тощо.

Квартири з мансардами є перспективним способом ущільнення житлової забудови особливо в історичних та нових містах; такі житлові одиниці мають зменшену площу та висоту, нетипове планування, забезпечує умови для проживання творчої та студентської молоді. Важливим аспектом є недостатні інклюзивність та доступність таких квартир, адже вхід до них не завжди можливо передбачити за допомогою ліфта та нормативних сходових клітин. Комплексна реалізація таких квартир в умовах сформованого міського середовища дозволяє збалансовано підвищити щільність житлової забудови без перенавантаження існуючої інфраструктури міського середовища.

Апартаменти - новий для України тип житла, який поєднує в собі характеристики готельного номера та міської квартири; забезпечує умови як на два дні, так і на декілька місяців. Перевагою є можливість розташування апартаментів в нежитлових будівлях та в туристичних локаціях міста. В приморських містах (на прикладі м. Одеса) для таких рекреаційно-житлових комплексів характерно поєднання в одній будівлі функції довгострокової

оренди та готелю. В залежності від сезонності буде збільшуватись кількість апартаментів в довгостроковій (постійне житло) або короткостроковій оренді (готель). Такий формат вирішує проблему недозавантаженості готелів в низький курортний сезон та закриває потребу користувачів орендованого житла в квартирах з візуальними характеристиками високого рівня. Прикладом є апарт-готель WOL.121 в Одесі, який в одній будівлі поєднує обидва формати проживання мешканців (рис. 2.8) [54].

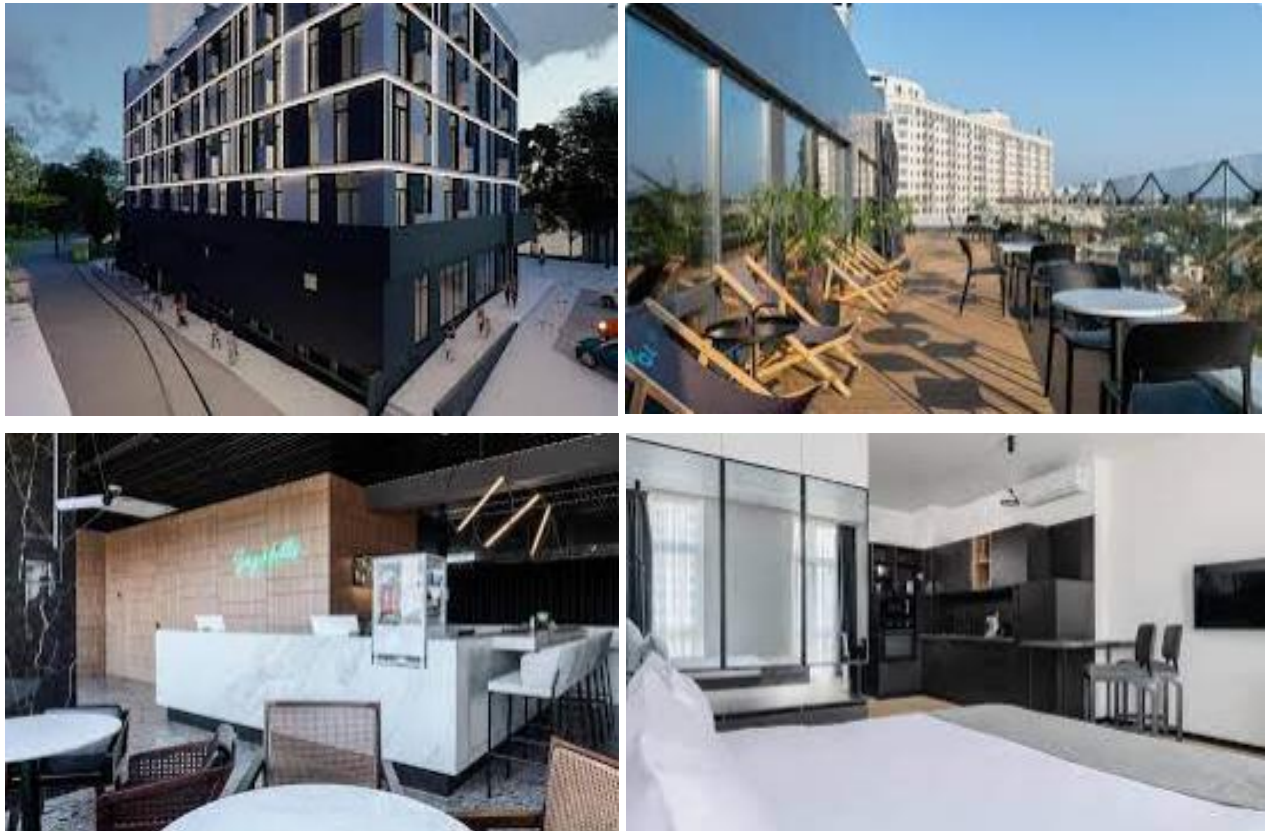


Рис. 2.8. Апарт-готель WOL.121 в Одесі

Мікроквартири - тип житла, який популяризується у нових проєктах в Україні та світі. Популярність такого житла обумовлена низькою вартістю (яка пов'язана зі зменшеною площею) та високим попитом на доступне житло в Україні. Це житлові одиниці площею до 28 м², в окремих випадках у так званих "мікролівінгах" площею 8-10 м² (частіше зустрічаються в країнах Азії, наприклад у Південній Кореї), є спальний варіант, або площею від 20 м² з усіма необхідними функціональними елементами; забезпечує умови для

проживання як одиноких людей, так і семей. Типологія житлових утворень надана на рис. 2.9.

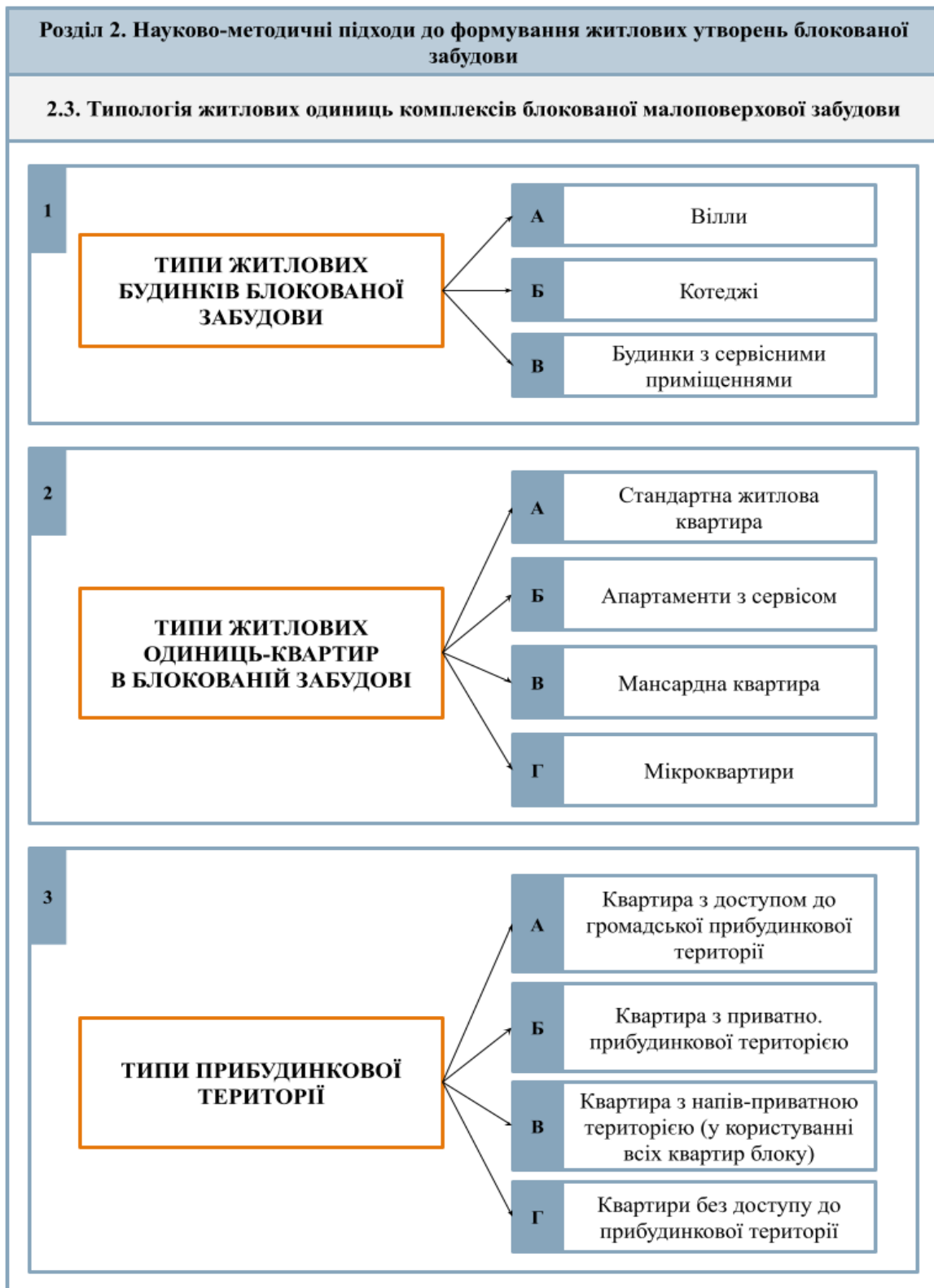


Рис.2.9. Типологія житлових утворень

У процесі формування нових комплексів блокованої забудови у межах населених пунктів основними завданнями є: а) вибір територій нового будівництва; б) визначення зв'язків з іншими територіально-планувальними утвореннями та містобудівними особливостями оточуючої забудови; в) врахування наявності історико-культурних об'єктів.

Вибір території нового будівництва - важливий аспект проектування блокованих житлових будинків в умовах високощільної забудови та складна містобудівна задача, на яку впливає багато чинників, які аналізуються на стадії передпроектного аналізу ділянки проектування.

Передпроектний аналіз дозволяє визначити основні проблеми обраної ділянки проектування та характеристики прилеглих територій. Процедурно це здійснюється дослідженням конкретної території, існуючої містобудівної документації (генеральний план, зонінг, детальний план території, тощо) фотофіксацією, соціопитуванням, спілкуванням з майбутніми жителями в цього утворення, розроблення схем, планування території тощо; при цьому виконуються основні схеми: схема доступності існуючої інфраструктури, схема функціонального зонування, схема транспортно-пішохідних зв'язків, схема озеленення тощо. На опорному плані території, надається вичерпна інформація про ділянку проектування, рельєф, організацію та стан забудови, наявність об'єктів історико-культурної спадщини, характер та стан оточуючої забудови або ландшафтних утворень.

Збір та аналіз актуальної існуючої містобудівної документації допомагає сформулювати основні обмеження та вимоги до проектування нового комплексу в контексті існуючого містобудівного середовища та стратегії розвитку міста. Особливо важливими є документи про культурну спадщину міста, адже проектування житлових комплексів в таких умовах вимагає дотримання додаткових захисних заходів та обмежень для збереження спадщини.

Функціональне зонування (ФЗ) - це основний фактор, що впливає на проектування блокованих житлових будинків при блокованій забудові.

Території історичного населеного пункту - це існуюче функціональне зонування сельбищної території в межах функціональних зон, як житлова, адміністративна, закладів охорони здоров'я, закладів науки та освіти, промислова, громадського обслуговування рекреації, зелених насаджень тощо.

Результати аналізу функціонального зонування міського середовища дають можливість встановити забезпеченість ділянки проектування громадськими закладами обслуговування та інфраструктурними об'єктами до яких належать система транспорту, вулично-дорожня мережа, інженерне обладнання територій тощо. Зокрема, вулично-дорожня мережа - одна з найважливіших складових для забезпечення комфортного життя у комплексах блокованої малоповерхової забудови.

На основі опорного плану території та схем містобудівного аналізу території може бути розроблений новий план розвитку території проектування. Зокрема для аналізу стану території проектування на основі графо-аналітичного методу використовується методика SWOT-аналізу, яка допомагає виділити основні сильні та слабкі характеристики території, основні перспективи та напрямки розвитку та загрози реалізації проекту. Важливо зазначити, що схеми містобудівного аналізу мають бути розроблені в одночасно в різному масштабі з залежності від розміру ділянки. Наприклад: схеми містобудівного аналізу в масштабах вулиці, кварталу, району, мікрорайону, міста.

Такий підхід дозволяє комплексно розглянути всі аспекти, пов'язані з організацією нового комплексу та сформувані нові містобудівні схеми розвитку території, метою яких є створення нового комфортного житлового середовища, яке впишеться та покращить існуючу структуру міста.

ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 2

1. Здійснений аналіз науково-методичних підходів до формування блокованої житлової забудови дозволив виділити методологічні, типологічні та класифікаційні інструменти проведення даного дисертаційного дослідження. До них належать положення загальнотеоретичних праць та проєктний досвід вітчизняної та зарубіжної практики. При виконанні роботи застосовано такі методи дослідження: історичного та літературного аналізу, натурного обстеження, типологічної систематизації експертної оцінки функціонально-планувального моделювання та експериментального проєктування. Запропоновано спеціальний метод "глибинного інтерв'ю" споживачів житлового фонду у блокованої житловій забудові. Застосування цього методу "глибинного інтерв'ю" було здійснено залученням респондентів відповідно до розробленого переліку питань. Це дозволило сформулювати основні вимоги та завдання щодо проєктування комплексів блокованої малоповерхової житлової забудови.

2. Встановлено, що формування житлових комплексів блокованої забудови залежить від архітектурно-типологічних особливостей житлових будинків, які поєднують риси індивідуальних садибних будинків з ділянкою та міського житла у багатоквартирних будинках. Визначено класифікацію житлових одиниць характерних для зарубіжної практики: будинки однорядної та дворядної забудови (rowhouse); будинки - patio з внутрішнім двором (backyard); будинки з торговими лавками (service house); міські вілли (townhouse).

Враховуючи цю класифікацію, автором запропоновано удосконалений варіант житлових одиниць блокованої забудови: типи будинків (котеджі, вілли, будинки з сервісними приміщеннями; типи квартир (стандартні, апартаменти, мансардні, мікроквартири).

3. На основі детального аналізу понад 10 типів квартир у будинках блокованої забудови, запропоновано класифікацію квартир: а) *за формою*

плану: блок-квартири з двориками, на рельєфі, хрестоподібні; б) *за поверховістю*: одноповерхові, двоповерхові, триповерхові; в) *за орієнтацією*: з односторонньою орієнтацією, двосторонньою орієнтацією, зі зміщенням рівнів по вертикалі; г) *за ієрархічним рівнем*: блок-квартири автономні, групові; у комплексах, житлових кластерах; д) *за розміщенням*: будинки-квартири у центральній, серединній, периферійній зонах міста; е) *за композицією*: блок-квартири, що відповідають стилістичній структурі існуючої забудови, враховують інноваційні прийоми, створюють індивідуальні художньо-естетичні образи.

4. На основі врахування важливих факторів впливу на розвиток блокованої малоповерхової забудови: умов зруйнованих населених пунктів в Україні; переваг цього типу забудови у короткостроковій перспективі (економічність, енергоефективність, соціальна інклюзивність тощо).

Формування таких архітектурно-містобудівних комплексів в населених пунктах може мати такі позитивні сторони, як використання швидкого індустріального будівництва та можливості впровадження архітектурних інновацій в частині створення умов безпечного проживання населення.

РОЗДІЛ 3. КОНЦЕПТУАЛЬНІ ЗАСАДИ ФОРМУВАННЯ КОМПЛЕКСІВ БЛОКОВАНОЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ

3.1. Принципи архітектурно-планувальної організації комплексів блокованої житлової забудови

У науково-дослідних роботах проєктних інститутів (Київ НДП містобудування, Діпромiсто, Київ ЗНДiEP), Містобудування. Довіднику-проєктувальника [67], у ДБН Б.2.2-12:2019 - Планування та забудова територій [27] та у працях окремих вчених є фундаментальна база формувань житлових комплексів різних типів, що частково узагальнено для даної теми.

Відомо, що блокована забудова може розміщуватись у межах населених пунктів (міських та сільських) переважно на вільних та депресивних територіях, на ділянках існуючої садибної забудови, що реконструюється, а також у приміських зонах на резервних територіях за виключенням озелених ділянок.

Основними структурними елементами блокованої малоповерхової забудови є житлові будинки, група житлових будинків, житловий комплекс. Для укрупнених розрахунків розмір ділянки одного житлового будинку блокованої забудови приймається 300 - 500 м², (для порівняння садибної забудови 600 - 1500 м²); середній розмір загальної площі одного будинку становить 80 - 100 м² загальної площі. Кількість ділянок житлових одиниць на 1 га території блокованої забудови становить від 6 до 27 у залежності від загальних територій всього комплексу. Групи житлових будинків при блокованій забудові проєктуються місткістю до 1,0 тис. осіб, а комплекси блокованої забудови - 3 - 5 тис. осіб [67].

Найменшою територіальною одиницею, яка забезпечує часткову комплексність блокованої житлової забудови є "група" житлових будинків з площею території 0,2 - 10,0 га; найкомфортнішою - є "комплекс блокованої забудови" з площею 10 - 50 га, у якому формуються необхідні функціональні зони: житлової забудови, інженерно-транспортних мереж, установ культурно-

побутового обслуговування, озелених територій. Питома вага цих зон становить: житлова - 50% від загальної площі комплексу; інженерно-транспортна - 20%; культурно-побутового обслуговування - 12%; озелених територій - 18% [76].

На основі вивчення попередніх наукових досліджень, проєктної практики та нормативних вимог автором розроблено концептуальні засади формування комплексів блокованої малоповерхової житлової забудови, які сформульовано у таких принципах (рис.3.1.):

- *принцип "автономності"* комплексу блокованої житлової забудови, який передбачає замкнутість його функціонально-планувальній структури, наявність автономних резервних джерел електроенергії, опалення та водопостачання, формування пунктів обслуговування в середині комплексу та самодостатність соціокультурного обслуговування;

- *принцип "поліцентричності"*, який принцип передбачає створення декількох центрів тяжіння в межах житлового комплексу, розосереджене розташування інфраструктури, пунктів обслуговування та соціокультурних центрів в межах комплексу або району, таким чином, щоб вся житлова структура була насичена різними функціональними центрами;

- *принцип "модульності"*, передбачає формування комплексів блокованої житлової забудови з підготовлених на виробництві елементів-модулів, що значно пришвидшує процес будівництва, принцип відповідає запитам короткострокового будівництва, використання індустріальних технологій та експлуатаційної ефективності житлового комплексу;

- *принцип "типологічної різноманітності"* який передбачає альтернативну можливість вибору типологічно різних житлових одиниць блокованої забудови (стандартних будинків, вілл, котеджів, будинків з пунктами обслуговування тощо), композиційно-образних рішень від лінійної, периметральної та компактної блокованої забудови до інноваційних структур

терасної, килимової, на штучних ярусах, з озеленими елементами (дахи, фасади тощо).

- *принцип регламентації кордонів відповідальності* передбачає чіткий розподіл відповідальності, повноважень та обов'язків між власниками житлового комплексу (або окремих блоків), керуючою компанією та мешканцями щодо експлуатації та обслуговування загальною та приватної територій.

- *принцип "реновації"* існуючої житлової забудови засобами формування нових комплексів блокованої малоповерхової житлової забудови.

Планувальна організація комплексу блокованої забудови за принципом "автономності" передбачає *закритість* його території для відвідування, крім жителів цього комплексу, у масовому режимі інших категорій населення; *обмеження* автотранспортного руху, організацію *безпечної системи* "пішохід-рухомий спорт-велодоріжки".

За принципом *"поліцентричності"* планувальна організація комплексу блокованої забудови об'єднує різні типи житлових будинків, окремі підприємства малого бізнесу культурно-побутового обслуговування, автостоянки для внутрішніх потреб, сквери, дитячі майданчики тощо. Цей принцип передбачає створення декількох центрів тяжіння в межах житлового комплексу, які можуть бути представлені різними функціональними зонами, наприклад, центром активного відпочинку, зоною для прогулянок, магазинами, дитячими майданчиками. Це сприяє розвантаженню інфраструктури та робить житловий комплекс більш зручним для проживання.

Базуючись на принципі *"модульності"* можна оперативно з використанням індустриальних технологій здійснити нове будівництво малоповерхового житла в районах, що постраждали від руйнівних наслідків військових операцій. Аналогом такої забудови є "модульні містечка" в сільських населених пунктах, які функціонують в різних областях України. Житлові комплекси, які базуються на модульній системі, можуть гнучко

змінювати планування блоків та пристосовувати їх до потреб різних категорій людей. Це робить житло доступнішим та різноманітнішим.

Принцип *"типологічної різноманітності"* композиційно-образних рішень, пов'язаний з прийомами архітектурно-просторової організації саме блокованої забудови: традиційними (лінійна, периметральна, компактна; блокована, малоповерхова, середньоповерхова, розсереджена, групова) та інноваційними для різних природних умов (терасована на рельєфі, однорядна та дворядна біля водойм, садибна з ландшафтним оточенням). В межах житлового комплексу повинні можуть бути представлені різні типи блоків-будівель, блокування та житлових одиниць-квартир - наприклад: квартири, таунхауси, дуплекси. Це робить житловий комплекс більш привабливим для людей з різними потребами та бюджетами.

Принцип *"реновації"* під час реорганізації існуючих житлових структур в нові житлові комплекси допомагає більш швидко та ефективно розвивати житлові території, використовуючи існуючі ресурси (наприклад занедбану низькощільну житлову або садибну забудову) та структури міста [47]. В умовах військових дій в Україні та масштабного руйнування житлового фонду такий принцип у поєднанні з модульним будівництвом дає можливість більш швидко реагувати на нові виклики та формувати соціальне житло у поєднанні з існуючими житловими структурами. Такий підхід дозволяє в різному масштабі - від будинку, житлової групи, житлового комплексу до житлового району створювати нові житлові одиниці з залученням активних громадян та існуючих ресурсів.

Типологія прийомів архітектурно-просторової організації житлових комплексів, розроблена кандидатом архітектури А.Г.Омшанською, наведена на рис.3.2.







Розділ 3. Концептуальні засади формування комплексів блокованої житлової забудови	
3.1. Принципи архітектурно-планувальної організації комплексів блокованої житлової забудови	
	
Принцип поліцентричності житлового комплексу блокованої забудови	Принцип автономності житлового комплексу блокованої забудови
	
Принцип модульності возведення комплексів блокованої забудови	Принцип типологічної різноманітності у формуванні комплексів блокованої забудови
	
Принцип принцип регламентації кордонов відповідальності у комплексі блокованої забудови	Принцип реновації у формуванні комплексів блокованої житлової забудови

Рис.3.1. Принципи формування нових комплексів блокованої житлової забудови

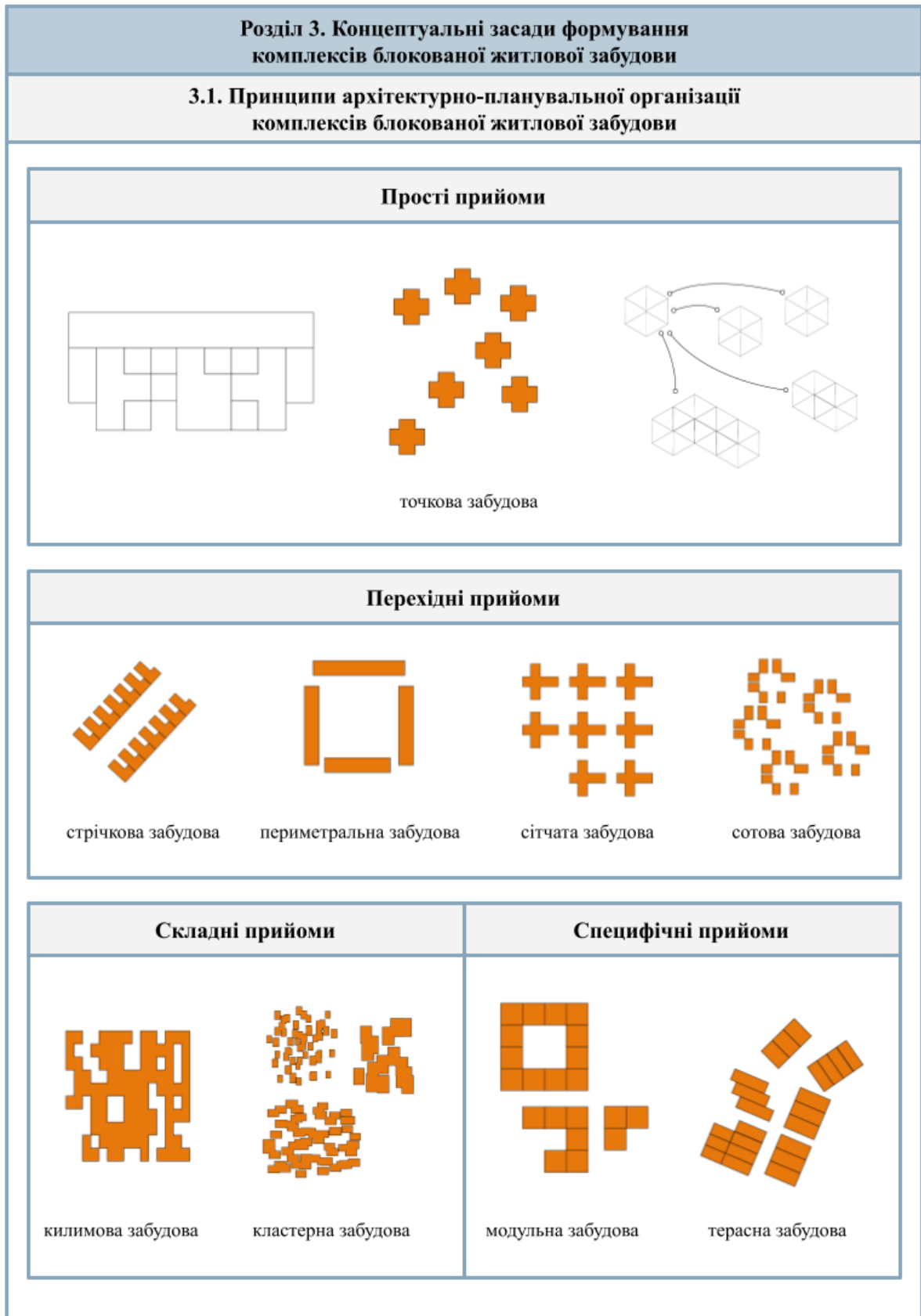


Рис.3.2. Типологія прийомів архітектурно-просторової організації житлових комплексів, розроблена кандидатом архітектури А.Г.Омшанською

У залежності від планувальної структури та розташування груп блокованої забудови будинків щодо житлових вулиць виділяються такі композиційні прийоми забудови: лінійний; периметральний; внутрішньоквартальний; килимовий.

Одним із важливих показників блокованої малоповерхової (1-2 поверхи) та середньоповерхової (3-4 поверхи) забудови є щільність населення на ділянці забудови (осіб/га), яка має певні градації у залежності від розмірів окремої ділянки житлового будинку та середньої кількості членів сім'ї, а також від кількості таких ділянок на 1 га території.

Так, наприклад, за офіційними джерелами при розміри найбільшої ділянки житлової блок-секції - 500 м², кількості ділянок на 1 га 6-17 одиниць та кількості членів сім'ї від 2 до 5 осіб - щільність населення (брутто) становить від 35 до 100 осіб на га (найнижчий показник) [67].

Відповідно до інших параметрів цих же показників їх значення становлять: ділянка житлового будинку - 400 м², кількість ділянок 20 одиниць, кількість членів сім'ї від 2 до 5 осіб - щільність населення від 42 до 118 осіб/га (середній показник); при ділянці - 300 м², кількість ділянок 27 одиниць, кількість членів сім'ї від 2 до 5 осіб - щільність населення може становити від 144 до 148 осіб/га (високий показник) [67].

Наведені дані мають визначальне значення для планувальної організації комплексів блокованої забудови та функціонального зонування їх територій.

Функціональне зонування території комплексів блокованої житлової забудови.

На території комплексу блокованої забудови, як правило, слід формувати такі основні функціональні зони:

- житлової забудови;
- об'єктів соціокультурного обслуговування;
- озелених ділянок;
- пішохідних доріг;

- інженерно-транспортних мереж.

Житлова зона призначена для розміщення блокованої забудови будинків кооперативного, соціального та індивідуального житла. Житлові будинки можуть бути одноквартирними, блокованими, секційними; в деяких випадках можуть бути розміщені приватні житлові будинки з апартаментами, котеджі та вілли, а також частково садибна забудова, об'єкти повсякденного обслуговування у вбудовано-прибудованих приміщеннях житлових будинків, а також на присадибних та прибудинкових ділянках (майданчики, сади, басейни тощо).

При значних розмірах території блокованої забудови можуть бути виділені ділянки для розміщення малоповерхових житлових будинків (одноквартирних, двоквартирних, багатоквартирних) з приквартирними земельними ділянками або без них; будинки для малосімейних, інвалідів та маломобільних груп населення.

Зона обслуговування призначена для розміщення об'єктів малого бізнесу (кафе, пункти дрібної торгівлі побутового обслуговування), соціального та спеціалізованого призначення (об'єкти охорони здоров'я, дошкільної освіти, спортивні центри, дитячі майданчики).

Зона озеленення охоплює ділянки парків та скверів, спортивні та ігрові майданчики, систему пішохідних та велосипедних маршрутів.

Зона інженерно-транспортних споруд передбачається для розміщення автостоянок, пунктів техобслуговування, дрібного ремонту інженерної інфраструктури.

Традиційно житлова забудова формується з урахуванням таких ієрархічних рівнів архітектурно-містобудівної організації території міських поселень [67]:

1. *Житловий район* - структурний елемент сельбищної території площею від 80 до 250 га, в межах якого крім житлових будинків розміщуються установи і підприємства повсякденного і періодичного користування з

радіусом обслуговування не більше 1500 м, а також частина об'єктів міського значення. Межами його є природні рубежі (річка, ліс і інші), магістральні вулиці та дороги загальноміського значення, лінії залізниць.

2. *Квартал (мікрорайон)* - структурний елемент житлової забудови в межах червоних ліній або інших кордонів, розмір території якого, як правило становить від 5 до 60 га, але не більше 80 га. Територія кварталу (мікрорайону), як правило, не розчленована магістральними вулицями і дорогами. межах цього структурного утворення розміщуються установи і підприємства повсякденного користування з радіусом обслуговування 300-500 м. Кордонами території кварталу (мікрорайону) є магістральні або житлові вулиці, природні рубежі.

3. *Житловий комплекс (кластер)* - група житлових та інших будинків, структурний елемент житлового району міста або малого поселення, що формується на нових ділянках, вони розміщуються на території міських районів (центральных, серединних і периферійних) в умовах реконструкції занедбаних ділянок або на вільних територіях в селищах приміської зони [44].

Що стосується спеціалізації житлової забудови вона має свої структурні, функціонально-планувальні одиниці [67].

Комплекс котеджної забудови (котеджне селище) - це автономне утворення або поселення міського типу, що займає територію площею від 30 га до 50 га; формується як самостійний містобудівний об'єкт в системі міських і районних транспортних магістралей переважно за межами міста, з власною системою внутрішніх вулиць та проїздів, об'єктів соціокультурного обслуговування та місцем прикладання праці.

Комплекс садибної забудови - це група малоповерхових житлових будинків з присадибними ділянками (5-15 на 1 га) з неповним складом об'єктів соціокультурного обслуговування; розташовується переважно у приміських зонах населених пунктів, у селищах, що розвиваються, розміщених у межах 30 - 40 хвилинної доступності.

Комплекс блокованої малоповерхової забудови - це житлове утворення, що може займати територію до 30 га (але не менше 0,5 га); формується в системі міських і районних транспортної, інженерної, соціальної інфраструктури та являє собою повністю або частково відокремлений від навколишньої забудови структурний елемент з системою внутрішніх проїздів, окремими об'єктами соціокультурного обслуговування, ландшафтними ділянками з високим рівнем благоустрою [104].

При проектуванні комплексів блокованої житлової забудови та комплексів котеджної і садибної малоповерхової забудови, важливим чинником є досягнення стильової єдності, композиційної виразності та завершеності їх архітектурно-просторового образу як єдиного архітектурного ансамблю органічно поєданого з навколишнім міським та природним середовищем.

Розрахункові показники різних типів житлової забудови приймаються відповідно до діючого "ДБН Б.2.2-12:2019 Планування та забудова територій" [27], а також "Містобудування. Довідник проектувальника." [67].

3.2. Пропозиції щодо формування комплексів блокованої забудови при реорганізації існуючих житлових утворень

Формування комплексів блокованої житлової забудови при реорганізації житлових кварталів є перспективним напрямком для розвитку доступного та соціального житла в умовах обмежених ресурсів [19]. Враховуючи стан та рівень розвитку міського середовища, можуть бути використані різні принципові моделі житлового комплексу блокованої забудови. Відповідно до сучасних містобудівних умов автором розроблено такі принципові моделі комплексів блокованої житлової забудови:

1. Комплекс блокованої житлової забудови з прибудинковою озелененою територією.
2. Комплекс блокованої житлової забудови з приоб'єктними пунктами обслуговування.

3. Комплекс блокованої житлової забудови з єдиним соціо-культурним центром та об'єднаним ландшафтним простором.

4. Комплекс блокованої житлової забудови з терасуванням по рельєфу.

Принципові схеми формування моделей житлових комплексів блокованої забудови надані на рис.3.3-3.5.

Комплекс блокованої житлової забудови з прибудинковою озелененою територією передбачає формування житлової структури (рядової, в формі кварталу або криволінійне), яка складається з блокованих будинків малої та середньої поверховості з прибудинковими ділянками (приватними та напів-приватними в залежності від кількості квартир), відділеними від простору вулиці житловою забудовою.

Комплекс блокованої житлової забудови з приоб'єктними пунктами обслуговування передбачає житлове утворення з імплементацією в блоковану житлову забудову сервісних та обслуговуючих приміщень. На перших поверхах блокованих житлових будинків можуть бути розташовані заклади харчування, магазини, заклади дошкільної освіти, медичні кабінет, тощо. Такий тип приміщень робить комплекс більш відкритим до зовнішніх користувачів та мешканців інших районів, що позитивно впливає на формування житлового середовища.

Комплекс блокованої житлової забудови з єдиним соціо-культурним центром та об'єднаним ландшафтним простором відповідає принципу типологічної різноманітності і передбачає імplementовані в житлову забудову різні за призначенням громадські центри (культурні, освітні, спортивні, рекреаційні, офісні, тощо). Важливим аспектом формування є можливість в умовах блокованої забудови завдяки наявності прибудинкової ділянки об'єднати такі центри з ландшафтними ділянками загального користування з високим рівнем благоустрою та розвиненою рекреаційною функцією. Такі житлові комплекси дозволяють розсереджено формувати інфраструктуру в

межах житлового району, уникати монофункціональності забудови, створювати додаткові робочі місця та центри тяжіння, організувати більш комфортне житлове середовище [16]. Громадські озеленені ландшафтні простори в умовах такої забудови можуть бути закритого та відкритого типів (рис.3.4.) з залежності від функціонального наповнення та типу блокування забудови.

Комплекс блокованої житлової забудови з терасуванням по рельєфу реалізуються в умовах сильного ухилу по рельєфу та ділянок проектування складної форми. Модель сформована на прикладі проєкту комплексу блокованої забудови *Maisons Indiy Iduelles Pouvourville* у Франції (Тулуза). Основною особливістю такої забудови є терасування та блокування житлових одиниць зі зсувом по рельєфу. Таким чином формуються тераси, користувачами яких є мешканці сусіднього блок-будинку, розташованого вище. В умовах такої моделі може бути реалізована імплементація пунктів обслуговування на перших поверхах. Розташування соціокультурного центру в умовах такої забудови можливе, але найчастіше є недоцільним адже зсув по рельєфу заважає формуванню великих загальних площ та ландшафтного простору загального користування. Для вирішення організації загальних озелених просторів можуть бути використані такі підходи, як формування амфітеатрів та зональне терасування по рельєфу.

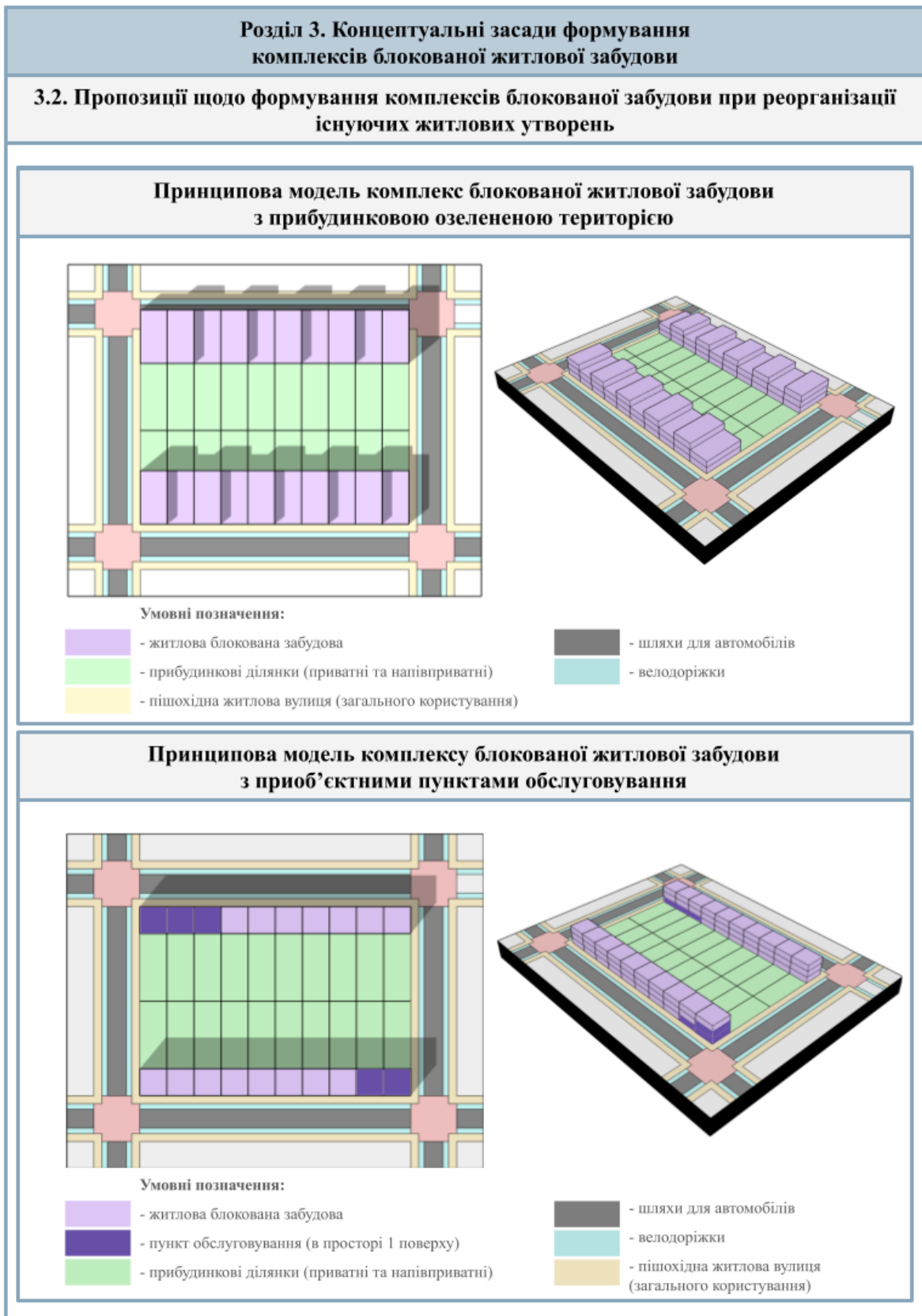


Рис.3.3. Принципові моделі організації житлових комплексів блокованої забудови

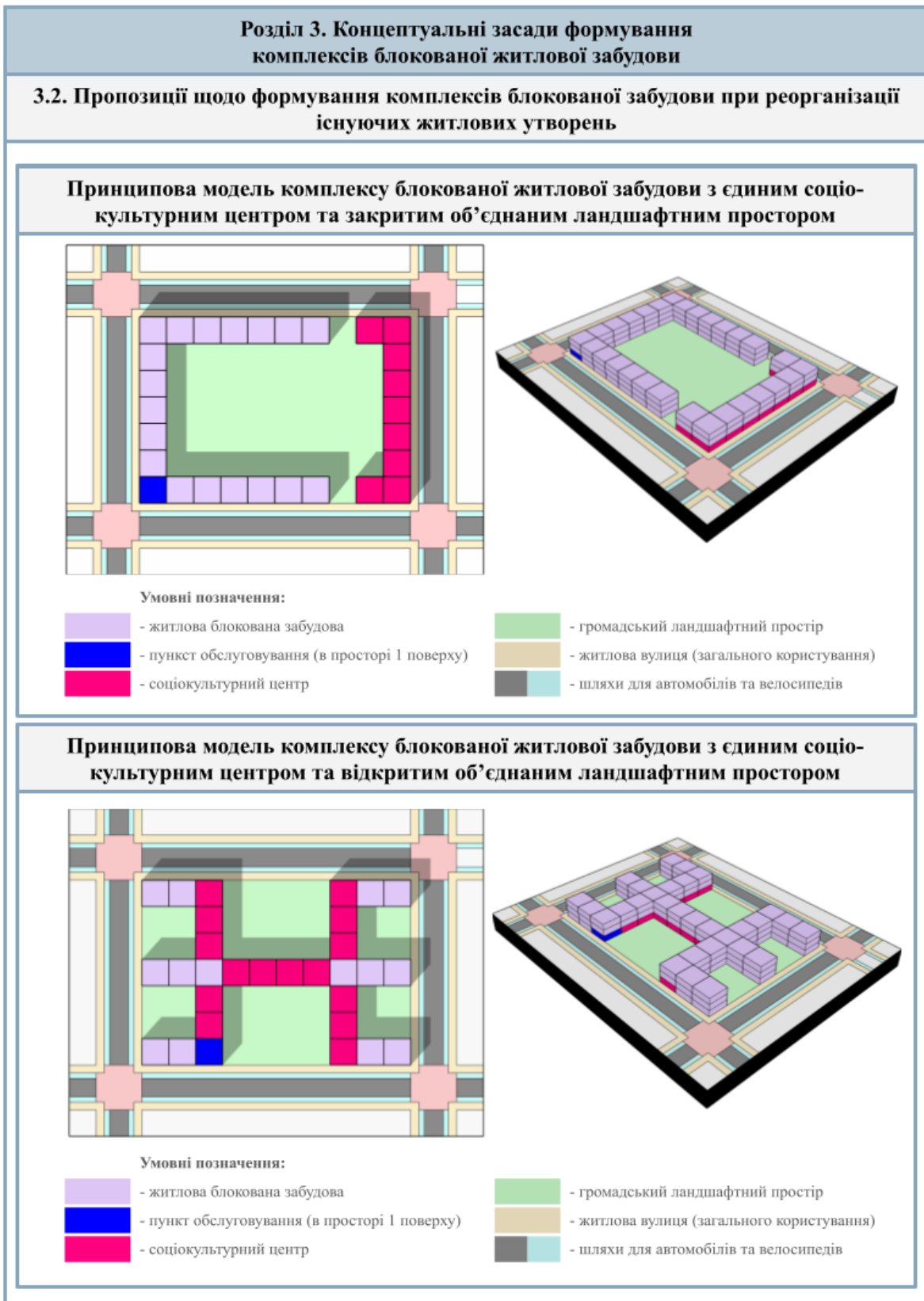


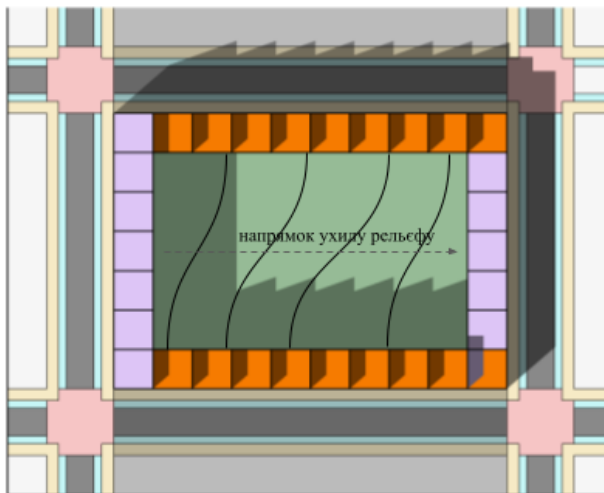
Рис.3.4. Принципові моделі організації житлових комплексів блокованої забудови

Розділ 3. Концептуальні засади формування комплексів блокованої житлової забудови

3.2. Пропозиції щодо формування комплексів блокованої забудови при реорганізації існуючих житлових утворень

Принципова модель комплексу блокованої житлової забудови з єдиним соціо-культурним центром та об'єднаним ландшафтним простором

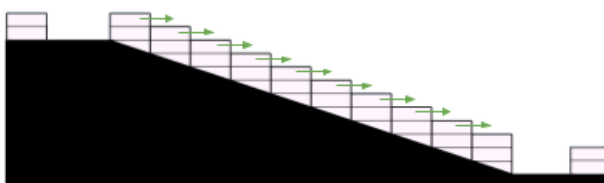
Вид житлового комплексу в плані




Умовні позначення:

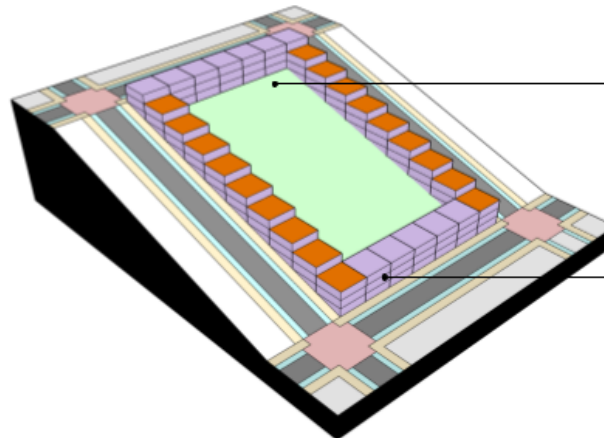
-  Житловий блок-будинок
-  Житловий блок-будинок з терасою (доступ до тераси має сусідній верхній блок)
-  Напівприватна озеленена прибудинкова територія
-  Пішохідний простір житлової вулиці (загального користування)
-  Велодоріжки
-  Частина житлової вулиці для проїзду автомобілів та громадського транспорту

Розгортка по фасадам



-  Зблоковані із зсувом по рельєфу блок-будинки мають вихід на терасу, розташовану на експлуатованій покрівлі сусіднього будинку

Перспективний вид



- Прибудинкові ділянки, розташовані на рельєфі можуть використовуватись як напівприватні простори для відпочинку та спілкування мешканців комплексу
- Блок-будинки мають різну поверховість з протилежних фасадів в залежності від ухилу рельєфу

Рис.3.5. Принципові моделі організації житлових комплексів блокованої забудови

Для порівняння принципів моделей за різними показниками було складено порівняльну таблицю (таб.3.1).

Таблиця 3.1

№ з/п	Показник	Принципові моделі організації комплексів блокованої житлової забудови		
		з прибудинковою озелененою територією	з приоб'єктними пунктами обслуговування	з єдиним соціокультурним центром та об'єднаним ландшафтним простором
1	Відсоток забудови земельної ділянки	40-50%	50-60%	50-60%
2	Щільність	140-170 осіб/га	120-140 осіб/га	100-120 осіб/га
3	Поверховість	2-3-4 поверхи (без урахування мансарди)	3-4 поверхи (без урахування мансарди)	3-4 поверхи (без урахування мансарди)
4	Тип блокування	Рядовий, рядовий зі зсувом, криволінійний	Рядовий, Г-подібний, Т-подібний, криволінійний	Рядовий, Г-подібний, Т-подібний, криволінійний
5	Співвідношення функціональних зон (житлові/загальні зони)	90/10%	70/30%	60/40%-55/45%
6	Відсоток озелененої території	Від 60%	Від 60%	Від 55%
7	Наявність та тип паркінгу	Наявний відкритий (на прибудинковій ділянці)	Наявний відкритий (на прибудинковій ділянці) або у вбудовано-прибудованому гаражі	Наявний відкритий (на прибудинковій ділянці) або загальний підземний
8	Кількість квартир у блок-будинку	4-9 шт.	2-6 шт.	2-6 шт.
9	Наявність об'єктів обслуговування	-	+	+
10	Наявність соціокультурної функції	-	-	+

Таким чином, принципова модель з прибудинковою озелененою територією має кращі показники щільності, проте її необхідно реалізовувати у зв'язку з іншими моделями, щоб задовольнити попит мешканців на обслуговуючі та соціокультурні функції.

На прикладі приморського міста Одеса було сформовано підхід до аналізу існуючих житлових структур, сформовані в різні періоди часу. Важливо зазначити, що історичні та соціально-економічні передумови формування житлових структур міста суттєво впливають та майбутній розвиток та можливості ущільнення житлового фонду. Основним документом, який впливає на розвиток житлової забудови - є Генеральний план міста Одеса, який визначає де саме та як можуть бути розвинені нові житлові формоутворення [17, 18].

Одеса в загальній типології міст України. Одеса – це місто-мільйонник, історія якого починається з VI ст. до н.е.), а саме сучасне місто було сформовано після входження Хаджибею (історична назва міста) у склад Російської імперії. Місто Одеса формувалось протягом кількох історичних періодів, починаючи з причорноморських грецьких колоній, змін у назвах Хаджибей та Коцюбей у XIV ст., перебуванням під владою Османської імперії у XV-XVI столітті, а пізніше - Російської імперії з переіменуванням Хаджибея на Одесу.

Сьогодні Одеса – це багатофункціональне обласне місто, найбільший торговий порт України, туристичний та культурний центр (рис. 3.6).

З 1991 року місто є частиною незалежної України. На сьогоднішній день Одеса має комбінований генеральний план, оскільки складається з двох частин – історичної (1803-1875 рр.) та нової території, яка продовжує формуватись з радянських часів до сьогодні.

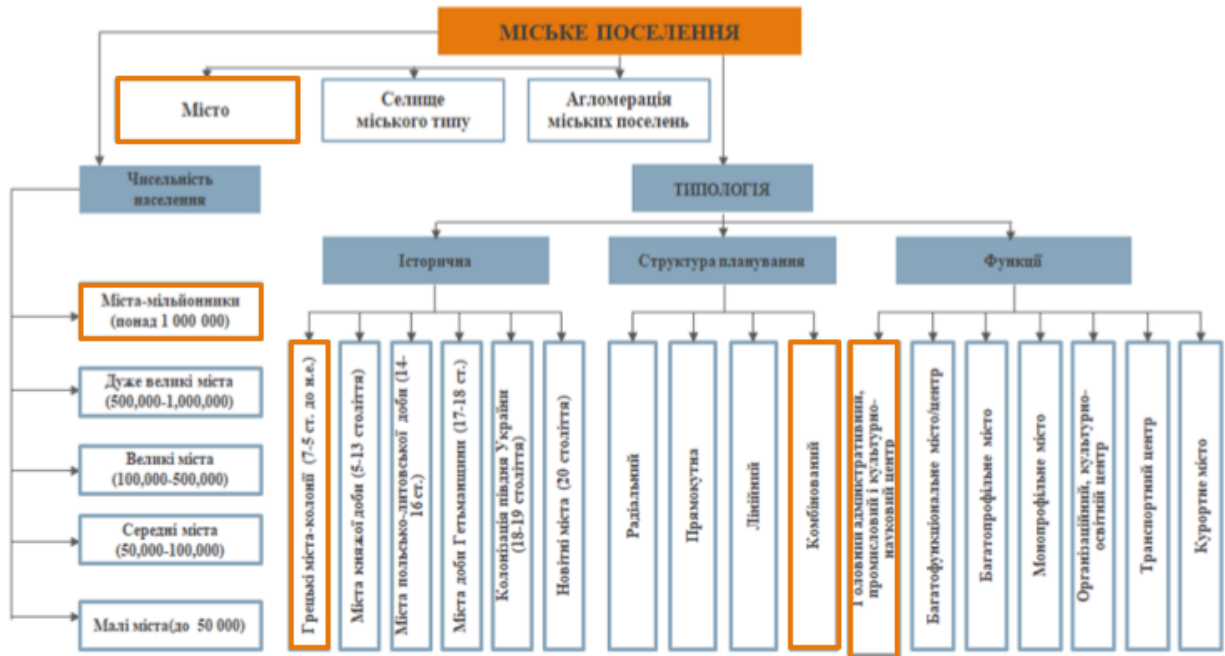


Рис.3.6. Схема типології сучасних українських міст.

Протягом 2022-2024 років Одеса зазнала значних руйнувань та змін у міському середовищі, що спричинило відчутні негативні соціальні та містобудівні наслідки: масовий виїзд місцевого населення в більше безпечні регіони або за кордон; прийом біженців з окупованих або прифронтових міст; руйнування житлового фонду об'єктів інфраструктури; пошкоджено пам'яток історико-культурної спадщини; повне або часткове призупинення будівництва нових житлових та інфраструктурних об'єктів, масштабних міських проєктів; часткове "закриття" міста для інших громадян через військові дії. На основі аналіз історичних містобудівних документів різних років було сформовано містобудівну аналітичну схему "Основні періоди формування житлового фонду в м. Одеса" (рис.3.7). Це дозволило дослідити, якому часовому періоду відповідають різні типи структур сформованої житлової забудови.

Аналіз містобудівної документації виконаної для міста Одеси дозволив автору визначити у залежності від періоду формування, основні типи житлової забудови у міському середовищі Одеси, а саме: історична квартальна блокована житлова забудова (історичний центр міста); малоповерхова квартальна забудова (території, які сформувались як передмістя Одеси в ХІХ

ст.); середньо- та багатоповерхова радянська житлова забудова; сучасна багатоповерхова житлова забудова.



Рис.3.7. Визначна пам'ятка архітектури Оперний театр (архітектори Фердинанд Фельнер і Герман Гельмер) у Приморському районі, м. Одеса, березень 2022

Таким чином, сформувались принципово різні типи житлового середовища з різним масштабом забудови, рівнем її комфорту, станом інфраструктури та іншими чинниками.

Історична квартальна блокована житлова забудова (історичний центр міста), має велике культурне значення як пам'яткоохоронне середовище, у якому об'єкти забудови до 2-х поверхів мають риси архітектури неокласицизму та історизму.

Так, наприклад, на генплані міста (2021 р) визначено ареали житлових структур різних періодів, що мають різну щільність, поверховість, типологію квартир та форму будівель у плані (рис.3.8).

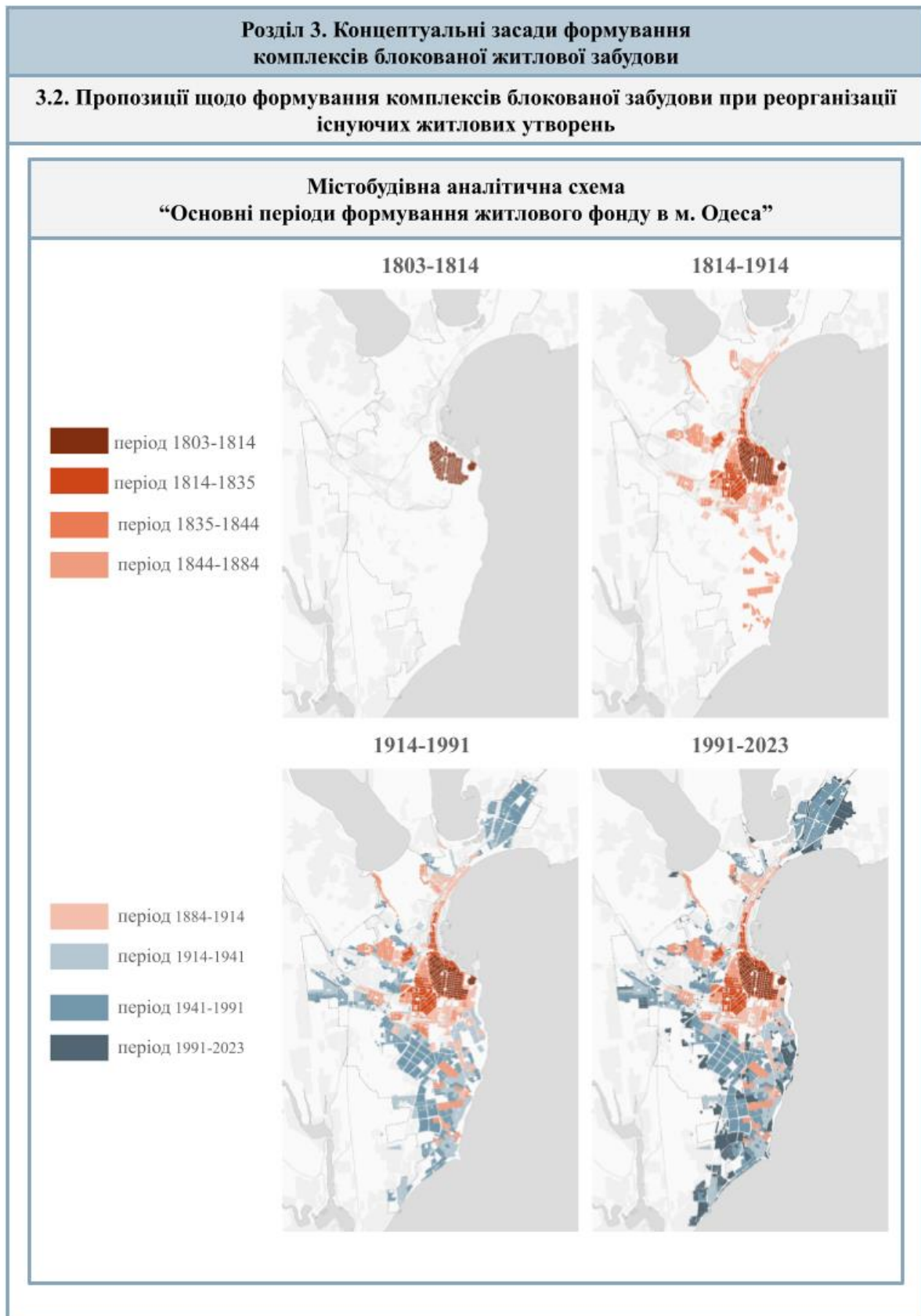


Рис.3.8. Еволюція "Основні періоди формування житлового фонду у м. Одеса"

На рис. 3.9 показано сучасний стан основних типів житлової забудови в місті Одеса.

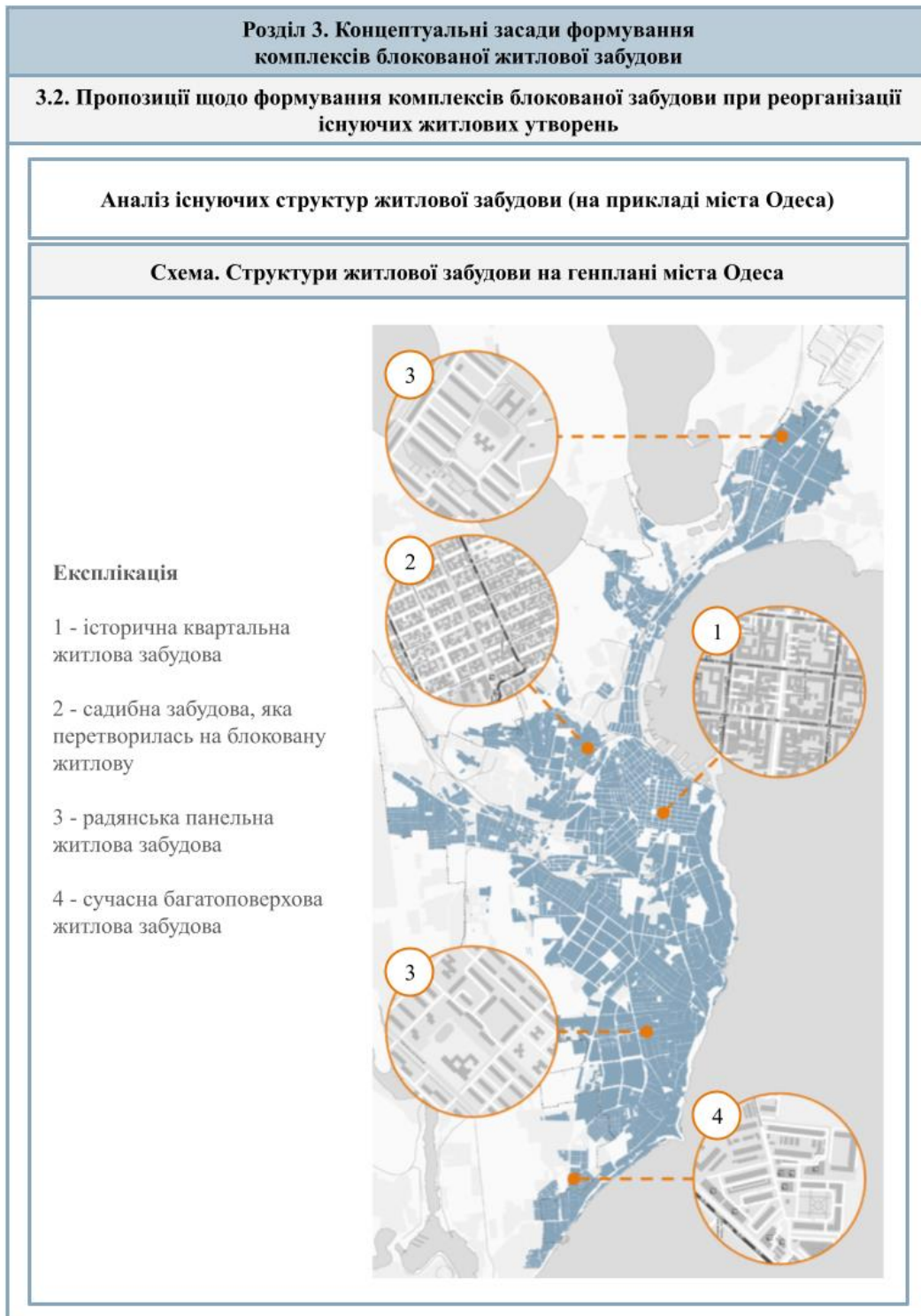


Рис.3.9. Основні типи житлової забудови в місті Одеса, сучасний стан

На рис. 3.10 показано сучасний стан основних типів житлової забудови в місті Одеса.

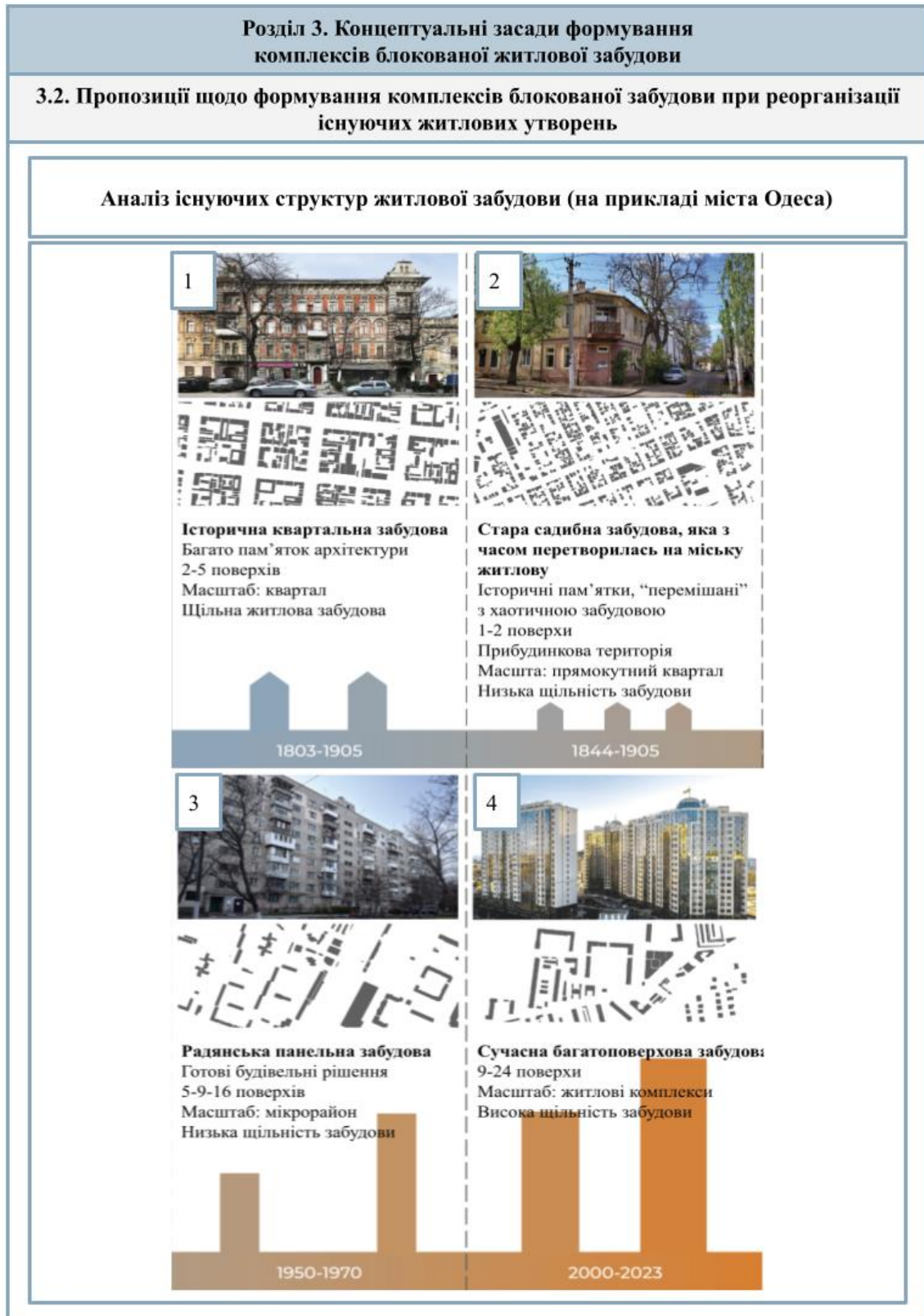


Рис.3.10. Основні типи житлової забудови в місті Одеса, сучасний стан

Малоповерхова квартална забудова - це бувші дачі та заміські маєтки (1-2 поверхів), сьогодні пристосовані під житлові структури на декілька квартир з невеликими ділянками прибудинкових територій

У радянській період була сформована більша частина середньо- та багатоповерхової житлової забудови. Здебільшого це багатоповерхові багатоквартирні будинки (9-16 поверхів), а частина 5-поверхових будівель).

Формування сучасної багатоповерхової житлової забудови останнього періоду містобудівного розвитку Одеси має приклади різних типів житлової забудови (багатоповерхові багатоквартирні будинки, їх котеджні комплекси, багатофункціональні комплекси та апартаменти тощо) [32, 132, 140].

Таким чином, сучасний житловий фонд Одеси має такі показники питомої ваги різних типів забудови: 23% становить історична забудова; 12% – житлова забудова до 1950-х ; 47% – панельна житлова забудова періоду 1960-1990 років; 16% – сучасна багатоповерхова житлова забудова період після 1990 року.

Важливим фактором є те, що найбільшу частку в загальному об'ємі житлового фонду Одеси мають панельні будівлі, реалізовані в період 1960-1990 років.

Враховуючи сучасні соціально-економічні передумови, житлова структура Одеси розвивається дуже повільно, на фоні більш безпечних великих міст (Львів, Івано-Франківськ, тощо) – це майже стан стагнації, економічними чинниками та станом деградації територій та забудови обумовлений руйнуваннями під час військових дій.

Однак, слід визначити найбільш перспективні для розвитку житлових територій містобудівні підходи, які полягають у використанні вже існуючих засобами їх реконструкції, ущільнення існуючої забудови (як історичного, так і радянського періодів, зменшенням обсягів аварійного житлового фонду та створення на вільних ділянках нового типу забудови - комплексів блокованої житлової забудови із застосуванням рекомендацій автора.

Відповідно до генерального плану міста Одеса 2021 року автором було розроблено пропозиції щодо реновації кварталу житлової забудови планувальної структури житлового району Слобідка (рис. 3.11).



Рис.3.11. Ситуаційна схема території проектування в масштабі міста Одеса

На території обраній для проектування на сьогоднішній день розташована малоповерхова забудова (переважно одноповерхові господарські будівлі): об'єкт знаходиться у зоні впливу центра міста, та має хорошу транспортну доступність.

Архітектурні рішення ситуаційного та генерального плану об'єкта проектування наведено на рис.3.12.



Рис. 3.12. Архітектурні рішення ситуаційного та генерального плану об'єкту проєктування

На основі комплексного аналізу територій розроблено схеми: функціонального зонування забудови; транспортної інфраструктури; озеленених територій (рис.3.13):

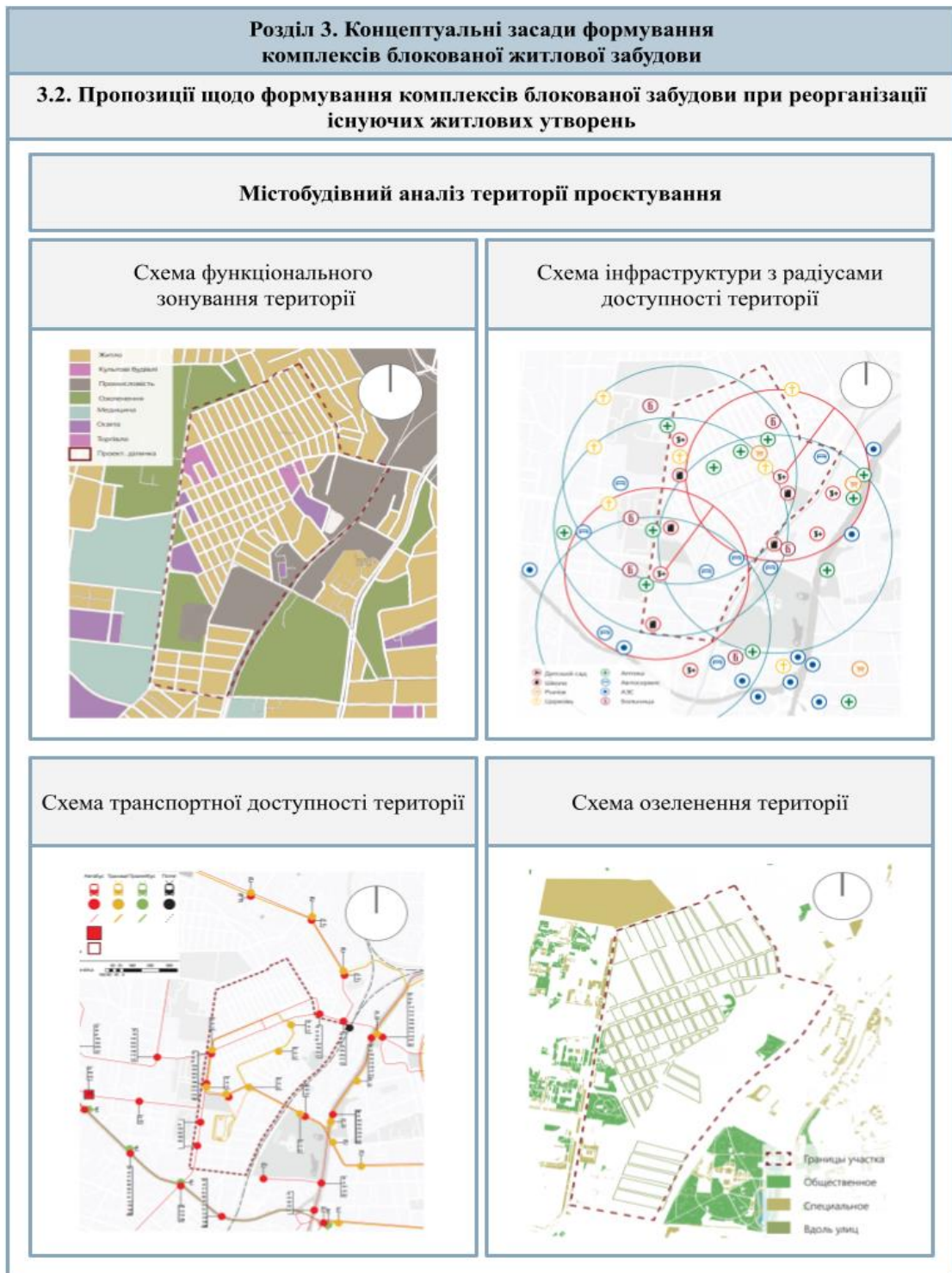


Рис.3.13. Містобудівний аналіз ділянки проєктування, схеми з основною інформацією.

Можливість оцінки фактичного стану і стратегічних перспектив передбачає метод SWOT – аналіз. Цей метод дозволяє провести детальне вивчення зовнішнього й внутрішнього середовища, та є дуже ефективним при здійсненні початкової оцінки території проєктування. SWOT – це акронім слів Strengths (сили), Weakness (слабкості), Opportunities (можливості) і Threats (загрози), він передбачає поділ факторів, що описують об’єкт дослідження. Факторами внутрішнього середовища досліджуваного об’єкту, це те, на що сам об’єкт здатний вплинути – виступають Strengths (сили) і Weakness (слабкості), а фактори зовнішнього середовища, це тим, що може вплинути на об’єкт ззовні і не контролюється об’єктом – є Opportunities (можливості) і Threats (загрози).

У сучасному методі можна виділити три основні етапи: 1) виявлення переліку чинників, які характеризують внутрішнє і зовнішнє середовище об’єкта; 2) оцінка і ранжування виявлених чинників; 3) формулювання стратегій розвитку об’єкту.

Питання, на які допомагає відповісти SWOT – аналіз - чи використовуються сильні сторони як переваги; чи є слабкості вразливими місцями; які сприятливі обставини дають шанси на успіх; на які загрози звернути увагу в першу чергу.

Переваги цього методу:

а) універсальність – можливість застосовувати в різних сферах та адаптувати до об’єкта дослідження будь-якого рівня (продукт, підприємство, регіон, країна тощо);

б) гнучкість – вільний вибір аналізованих елементів у залежності від поставлених цілей;

в) можливість використання як для стратегічного планування на тривалий період, так і для оперативної оцінки;

г) використання цього методу не потребує спеціальних знань і наявності вузькопрофільної освіти.

Завданням методу SWOT – аналізу, є описання ситуації, щодо якої потрібно прийняти рішення. Для обґрунтування проєктних пропозицій та перспективних рішень було застосовано SWOT-аналіз, у якому відображено: слабкі та сильні сторони, загрози та перспективи розвитку даного об'єкту (таб.3.2.).

Таблиця 3.2

SWOT аналіз території дослідження

Житловий район Слобідка	Сильні сторони	Мала поверховість забудови
		Усі друг друга знають
		Трамвай
		Історія
		Регулярне планування
		Багато дерев
		Озеленені прибудинкові ділянки
		Територія знаходиться близько до центру міста
	Слабкі сторони	Багатофункціональність забудови
		Хаотичність та стихійність забудови
		Депресивність
		Відсутність благоустрою вулиць
		Відсутність безпеки
		"Відірваність" від міста
		Невикористані промислові території
	Нерозвинені громадські простори	
	Технології	Активні/розумні будинки
		Електротранспорт
		Реновація промислових територій
		Сучасний благоустрій вулиць (відвід води, освітлення, альтернативні джерела енергії)
	Можливості	Комфортний для життя людей район
		Нові громадські простори
		Центр тяжіння для туристів
		Перетворення промислових територій на багатофункціональні центри [46]
		Нові офіси
		Гуртожитки для студентів
	Загрози	Творчі майстерні
Наявність багатоповерхової забудови		
Подальша хаотична килимова забудова (прибудови, сараї, гаражі).		
Шум від залізної дороги		
Паркани і закритість забудови		
Відсутність розвитку території - депресивний район		
Втрата історичної спадщини		

На основі історичного, містобудівного аналізу та методики SWOT-аналізу території було створено нове бачення розвитку територій житлового району Слобідка, яке відображено на рис.3.14.

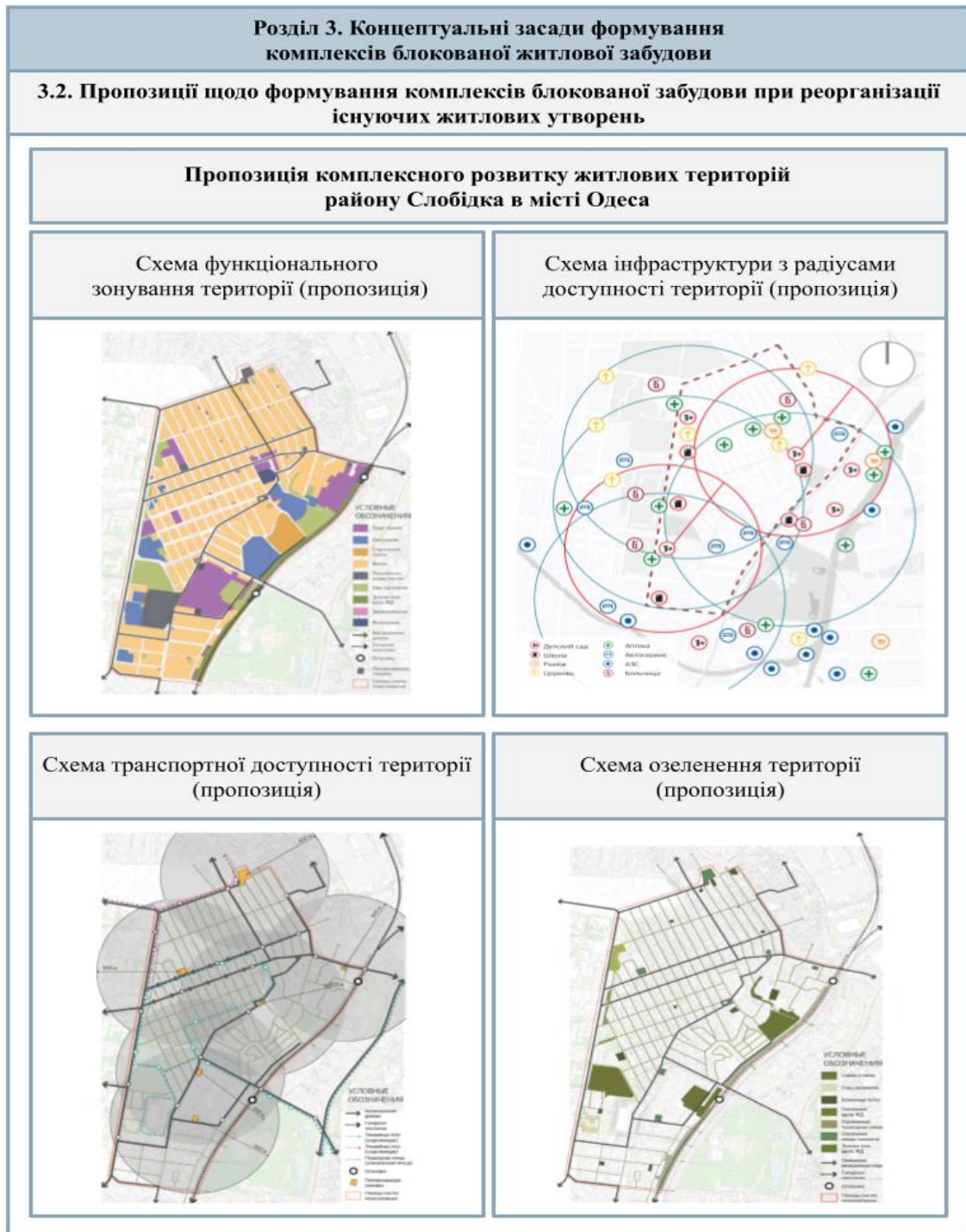


Рис.3.14. Містобудівні схеми розвитку житлових територій району Слобідка (функціональна схема, схема транспорту, схема озеленення, схема інфраструктури).

3.3. Впровадження принципів реновації існуючого житлового утворення засобами формування нових комплексів малоповерхової забудови

На основі плану розвитку житлових територій, наданого вище на рис.3.12 автором дослідження було розроблено просторові моделі комплексів блокованої житлової забудови, вписані в існуючі житлові структури території проєктування (рис.3.15)

Основні ідеї проєкту – створення комфортного житлового середовища, органічне збільшення житлового фонду та ущільнення території Слобідки, використання її резервного потенціалу, врахування близькості до центру міста, низька щільність забудови, значна площа озеленення - все це дає можливість сформувати елементи блокованої типової забудови квартального типу.

Сучасна квартальна забудова переважно має прямокутну замкнену структуру із різноманітною висотою та щільністю забудови [24, 48].

На основі детального аналізу території існуючого кварталу, виявляються аварійні занедбані ділянки забудови, які є резервом для нового будівництва та ущільнення забудови з використанням житлових та озелених територій.

Архітектурно – інноваційні інструменти, які використовуються у проєкті базуються на технології Zero-energy.

Сутність цієї теорії у тому, що будинок з нульовим споживанням зовнішньої енергії (Zero-energy building) - це будівля, що має високу енергоефективність, та здатна на місці виробляти енергію з поновлюваних джерел і споживати її в рівній кількості протягом року за рахунок великих сонячних колекторів, сонячних батарей, вітрогенераторів. При виробленні енергії меншій, ніж необхідно для споживання, будівля переходить у категорію будинка з майже нульовим споживанням (англ. near zero-energy building).

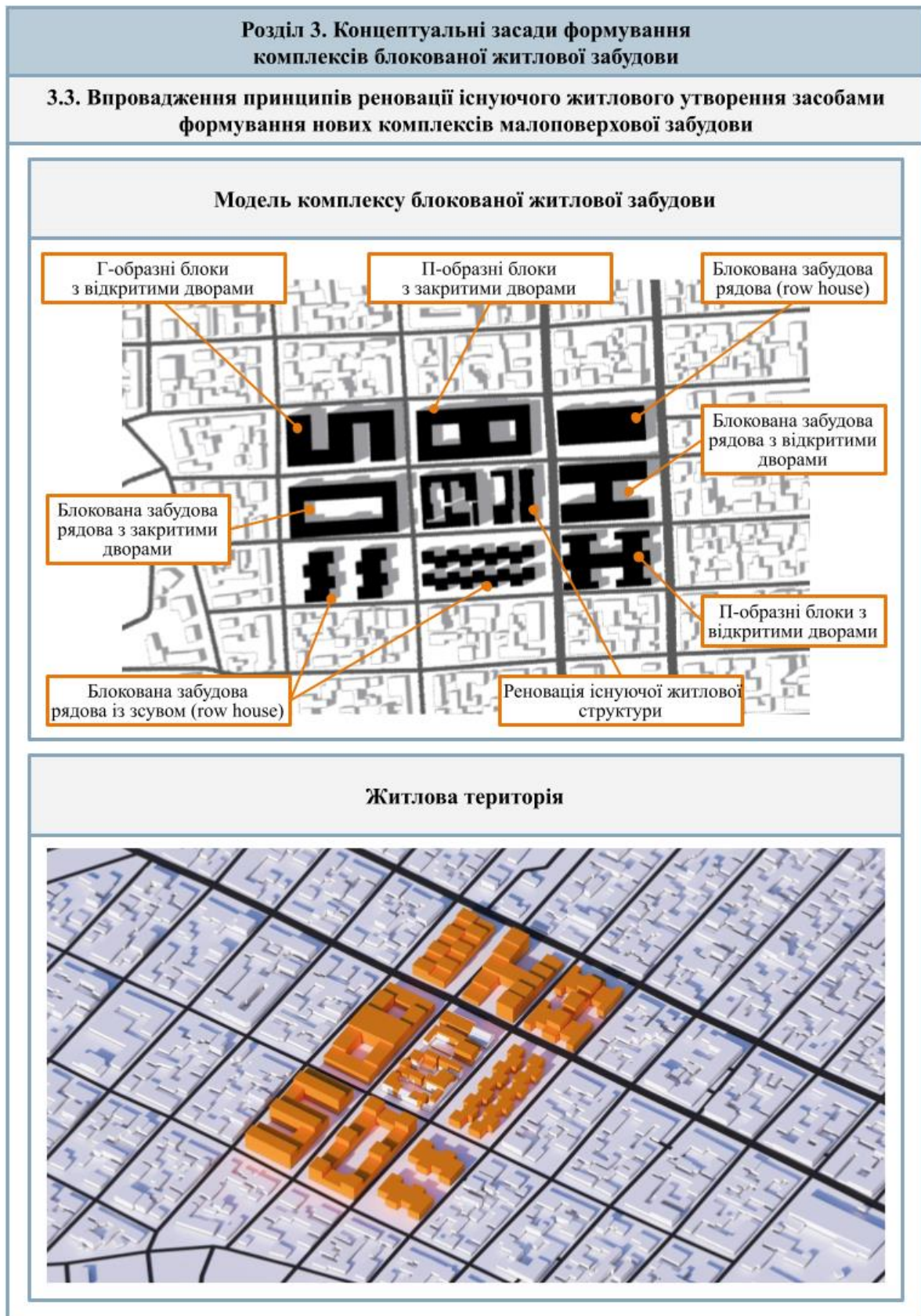


Рис.3.15. Модель комплексу блокованої житлової забудови

Будинки Zero-energy перспективний тип не тільки житла, але також інших інфраструктурних об'єктів, у яких регулюються показники: а) зменшення необхідної енергії; використання надлишків енергії; зменшення необхідності в штучному охолодженні (опаленні); забезпечення високоефективними системами управління мікрокліматом та іншими системами, в тому числі освітлення; забезпечення поновлюваними джерелами енергії сонця, вітру та ін [40, 94].

Важливим фактором в цій технології є використання екологічно чистих матеріалів, перероблених відходів будівництва та будівельного сміття.

Основні урбаністичні вимоги до проектування комфортних вулиць поруч з даним житловим кварталом - це безпека (обмеження швидкості руху транспорту); захист пішоходів і велосипедистів; пішохідні зони (вільні від автомобільного руху); велосипедна інфраструктура (зручні та безпечні велодоріжки); освітлення (яскраве й рівномірне освітлення вулиць в нічний час); безбар'єрність (забезпечення доступності вулиць для людей з обмеженими можливостями) [98].

На рис. 3.16 надано фрагмент генерального плану одного з кварталів з загальної просторової моделі із пропозиціями щодо використання реновації існуючої житлової структури енергозберігаючих технологій (впровадження рекомендацій автора).

Впровадження комплексного підходу до реновації житлового кварталу на прикладі Слобідки може збільшити обсяги забудови до нормативної, значно зменшити енергоспоживання, знизити викиди парникових газів та створити комфортні умови проживання (рис. 3.17 та 3.18).

Зробити житловий квартал енергоефективним – це не тільки економія коштів, але й внесок у збереження довкілля для майбутніх поколінь.

На рис. 3.16 надана пропозиція реновації існуючої блокованої житлової забудови на генеральному плані.



Рис.3.16. Пропозиція реновації існуючої блокованої житлової забудови. Генеральний план.

На рис. 3.17 показано фрагмент моделі реновації блокованої житлової забудови.



Рис.3.17. Фрагмент моделі реновації блокованої житлової забудови

На рис. 3.18 показано етапність реновації комплексу блокованої житлової забудови.

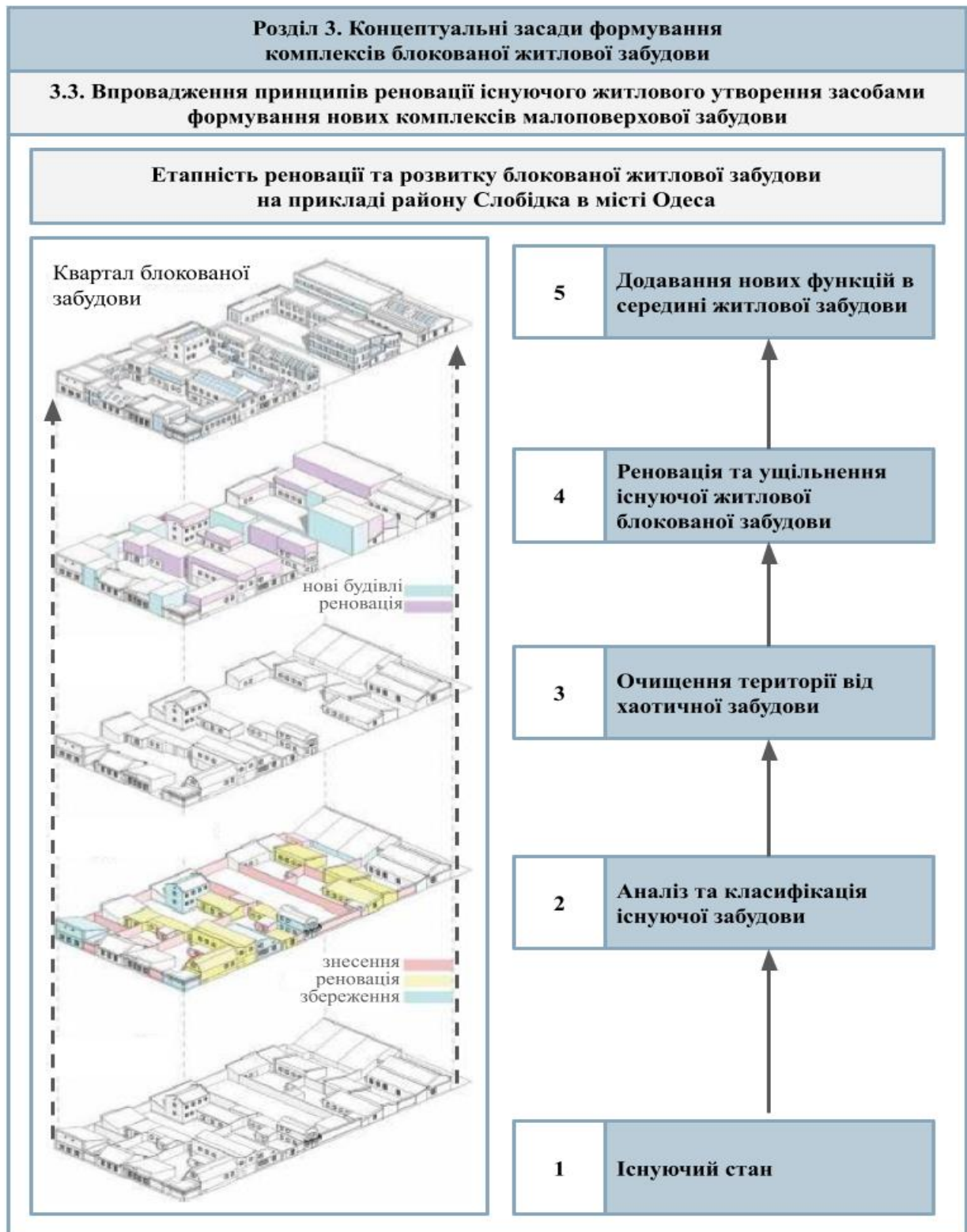


Рис.3.18. Етапність реновації комплексу блокованої житлової забудови

На основі аналізу науково-теоретичних джерел, світової практики реновації житлових територій автором сформовано *основні етапи формування комплексів блокованої житлової забудови при реорганізації житлового району (кварталу)*:

1. Збір та аналіз актуальної містобудівної документації (Генеральний план міста, зонінг, детальний план території, тощо).
2. Містобудівний аналіз території проектування та її оточення.
3. Аналіз та фіксація існуючого стану та цінності забудови, виявлення об'єктів культурної спадщини.
4. Обстеження існуючого стану конструкцій забудови та інженерних мереж.
5. Регламентація приватного права власності мешканців комплексу (стосується будівель та прибудинкових ділянок).
6. Створення проєктної документації розвитку та реновації території.
7. Реорганізація та розчищення території проектування від хаотичної не легальної забудови, підготовка ділянки до будівельних робіт.
8. Реновація та ущільнення існуючої забудови методами укріплення існуючих конструкцій, формування прибудованих та надбудованих приміщень (мансард) та поверхів.
9. Створення озелених ландшафтних просторів загального користування.
10. Реалізація громадських функцій в межах житлового комплексу.

Автором роботи також розглянуто можливість формування нових житлових комплексів в існуючій житловій структурі району Слобідка міста Одеса.

На рис.3.19 надано пропозицію комплексу рядової блокованої житлової забудови з власною інфраструктурою в середині кварталу.

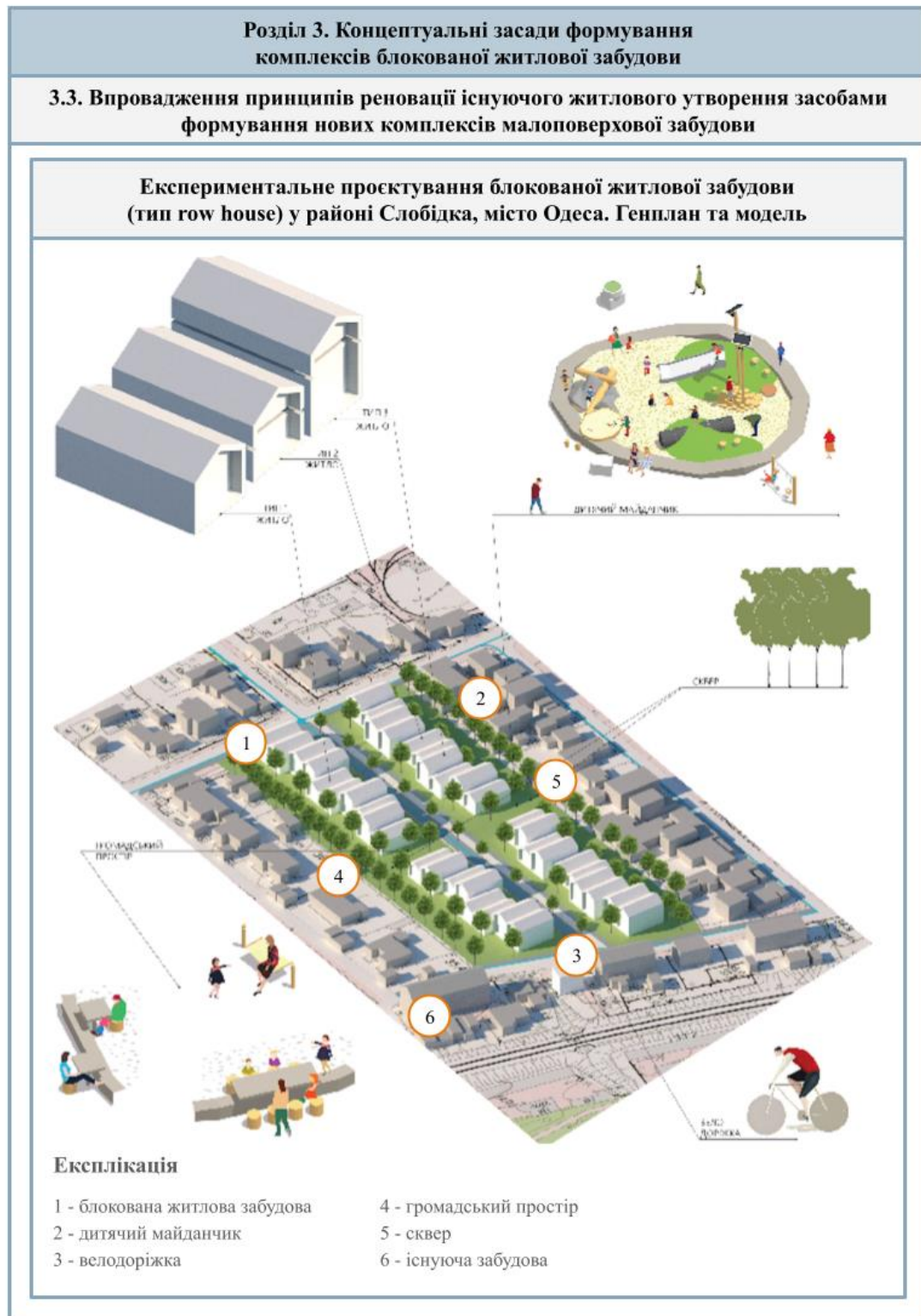


Рис.3.19. Просторова модель пропозиції комплексу рядової блокованої забудови

На перших поверхах блокованої забудови також розташовані сервісні приміщення, навчальні центри та комерційні площі (переважно в торцевій частині комплексу) [53].

Дорожня мережа комплексу запроєктована таким чином, щоб обмежити пересування автомобілів в середині комплексу. Профіль вулиці передбачає широку пішохідну частину та мережу велодоріжок [31].

Таким чином, на прикладі району Слобідка у місті Одеса, показано можливості створення нових житлових комплексів, оптимізації існуючої структури блокованої забудови, реновації житлового фонду з оновленням всіх інженерних систем (водо- і теплопостачання та інших комунікацій) та будівництвом доступної транспортної та соціальної інфраструктури (дитячих садків, шкіл, лікарень, зелених зон, громадського транспорту). Застосований у роботі інтегрований підхід до планування Слобідки враховує житлові, соціальні та інфраструктурні потреби мешканців.

Концепція компактного міста. Враховуючи містобудівну ситуацію існуючого стану міста Одеса визначено основні шляхи та способи удосконалення її житлової забудови:

- будівництво нових комплексів блокованої забудови на вільних ділянках;
- реновація панельних мікрорайонів;
- збільшення щільності малоповерхової житлової забудови;
- використання занедбаних ділянок для будівництва соціального житла;
- рекультивація промислових територій та використання їх для міських функцій [102];
- перепрофілювання санаторно-готельного фонду під соціальне житло [97];
- будівництво тимчасового мобільного житла для вразливих верств населення.

В комплексі застосовані три типи житлових одиниць - квартир (рис.3.20-3.22).

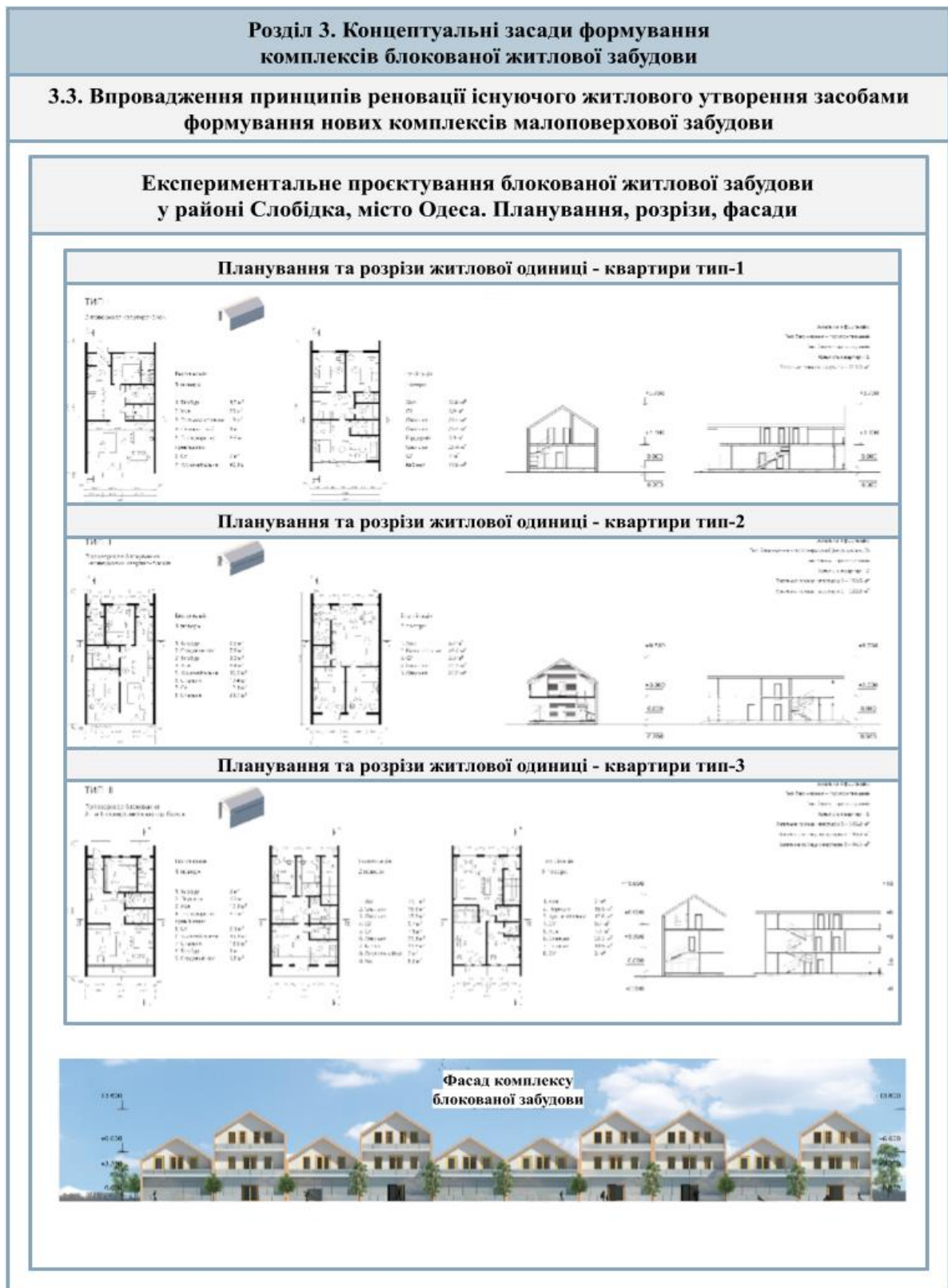


Рис.3.20. Типологія житлових одиниць (квартир) та розгортка фасадів

Для створення комфортного житлового середовища запропонована рядова блокована забудова з прямокутних блоків з власною приватною прибудинковою територією (подвір'ям), що показано на рис. 3.21.



Рис.3.21. Пропозиція формування комплексу блокованої житлової забудови у районі Слобідка в місті Одеса. Візуалізація

Загальні зони житлового комплексу передбачають дитячі майданчики, озеленені території (сквер), громадські зони для відпочинку та спілкування, пішохідні вулиці та додаткові рішення для підвищення енергоефективності забудови.



Рис.3.22. Пропозиція формування комплексу блокованої житлової забудови у районі Слобідка в місті Одеса. Візуалізація

ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 3

1. Вивчення фундаментальних наукових робіт з планувальної організації житлових територій (І.П. Козятник), науково-методичних засад формування житлово-рекреаційних комплексів (А.Г. Омшанська), принципів рекреаційного використання депресивних господарських територій (С.С. Сторожук), архітектурно-планувальної організації енергоефективних житлових будинків (К.С. Данько) та прибрежної забудови приморських міст (Н.М. Яременко) дозволило автору дослідити, обґрунтувати та вперше розробити концептуальні засади архітектурно-планувальної організації блокованої малоповерхової забудови в умовах міського середовища (на прикладі міста Одеса).

2. Встановлено, що комплекси блокованої житлової забудови можуть бути сформовані: а) на вільних ділянках (у тому числі занедбаних) міських і сільських населених пунктів; б) на території садибної забудови, що реконструюється; в) у приміських зонах на резервних землях. Нормативною базою для проектної практики є нормативні вимоги до планування і забудови територій (ДБН Б.2.2-12:2019 Планування та забудова територій).

3. Сформульовано основні принципи архітектурно-планувальної організації території комплексів нового типу: принцип "автономності" даного виду забудови з дотриманням "замкнутості" її функціонування та самодостатності сфери обслуговування; принцип "поліцентричності" вибору типологічно різних житлових одиниць (стандартного, елітного, комерційного типу); принцип "модульності" який відповідає запитам короткострокового будівництва з використанням індустріальних технологій; принцип "варіабельності" композиційно-образних рішень.

4. Базуючись на цих принципах планувальна організація комплексів блокованої забудови може об'єднувати різні типи житлових будинків (вілли, котеджі тощо), підприємства малого бізнесу соціокультурного обслуговування та наземні ділянки об'єктів благоустрою (озеленені, дитячі, спортивні тощо;

принцип "модульності" дозволяє оперативно використовувати індустриальні технології для будівництва нового житла для населення, що постраждало від руйнівних наслідків військових операцій на території України.

5. Встановлено, що важливим аспектом є варіантність композиційно-образних рішень, пов'язана з прийомами архітектурно-просторової організації комплексів блокованої забудови: традиційними (лінійна, периметральна, компактна забудова); інноваційні структури (на штучних ярусах, терасовані на рельєфі, з озелененням дахів та фасадів), а також складні прийоми (килимова, кластерна, модульна забудова).

6. На основі аналізу історичної житлової забудови міста Одеса: а) квартальної блокованої забудови; б) квартальної малоповерхової забудови; в) середньоповерхової панельної забудови; г) сучасної багатоповерхової забудови надано пропозиції щодо реновації житлового фонду та зменшення його аварійного стану підвищення щільності забудови, реалізації нового типу блокованої малоповерхової житлової забудови.

Впровадження результатів даного наукового дослідження здійснено автором у проектних пропозиціях щодо реновації житлової забудови в районі Слобідка у місті Одеса; у цьому проекті застосовано новий метод SWOT-аналізу та нові технології енергоефективності житлових будівель "Zero-energy building".

ЗАГАЛЬНІ ВИСНОВКИ

1. Узагальнено та систематизовано науково-теоретичні дослідження, вітчизняну та зарубіжну практику (США, Японія, Австралія, Франція), що стосуються різних аспектів житлового будівництва. Вивчення зарубіжного досвіду (Європи, США, Єгипту) дозволило визначити історичні прототипи об'єктів блокованої житлової забудови (блоковані "житлово-торгівельні" будівлі; робітниче житло "rowhouse", міське житло "townhouse") на нинішньому етапі розвитку житлового будівництва в Україні існують такі поняття, як житло "елітне", "бізнес класу", "соціальне" тощо. Сформульовано вперше поняття "комплекс блокованої житлової забудови - це планувальна одиниця (міста, селища) або автономне містобудівне утворення з самодостатньою системою соціокультурного обслуговування, пішохідно-транспортних зв'язків та об'єктів ландшафтної архітектури.

2. Визначено містобудівні умови розміщення комплексів блокованої житлової забудови: у міських населених пунктах (центр, серединна зона, периферія) або автономно (у приміських зонах, на міжселенних територіях; у сільських поселеннях; у зонах садибної забудови тощо). За критерієм "блокованості житлової забудови" виявлено дві тенденції розвитку форм блокованої забудови - "урбаністичну" (формування кварталів, мікрорайонів (комплексів) багатоповерхової забудови) та "дезурбаністичну" (формування комплексів блокованої житлової забудови, котеджної та садибної забудови). Враховуючи втрати житлового фонду внаслідок військових руйнувань в Україні, тотального знищення житла у малих містах та селищах актуальною стає друга тенденція - поповнення житлового фонду малоповерхової забудови із застосуванням індустриальних технологій.

3. Удосконалено метод експертної оцінки громадської думки користувачів житла (орендованого та власного) у малоповерховій (1-2 поверхи) та середньо поверховій (3-4 поверхи) блокованій забудові засобами "глибинного інтерв'ю" на основі критеріїв індивідуального підходу до

респондентів (неформальність, детальність, мотивація), яке дає відповідь на запити громадян щодо необхідної якості житлового середовища (надійна безпека, комфортні умови проживання, наявність соціокультурної інфраструктури, створення загальних зон дозвілля тощо). Апробацію цього методу було здійснено автором у 2023 році при розробленні проєкту "Реновація блокованої житлової забудови в районі Слобідка, м. Одеса".

4. Встановлено, що формування комплексів блокованої забудови залежить від архітектурно-типологічних особливостей житлових будинків, які поєднують риси індивідуального садибного житла з присадибною ділянкою та міського житла в багатоквартирних будинках. На цій основі автором визначено класифікацію житлових будинків для блокованої забудови (одноквартирні, двоквартирні, котеджні, вілли, будинки з сервісними секціями тощо), класифікацію квартир в будинках блокованої забудови (стандартні, апартаменти, з мансардами, мікроквартири), а також класифікацію квартир за формою плану, за поверховістю, за орієнтацією, за ієрархічним рівнем та розміщенням в різних містобудівних умовах.

5. Сформульовано основні принципи архітектурно-планувальної організації території комплексів нового типу: принцип "автономності" даного виду забудови з дотриманням "замкнутості" її функціонування та самодостатності сфери обслуговування; принцип "поліцентричності" вибору типологічно різних житлових одиниць (стандартного, елітного, комерційного типу); принцип "модульності", який відповідає запитам короткострокового будівництва з використанням індустріальних технологій; принцип "варіабельності" композиційно-образних рішень у залежності від містобудівних умов та архітектурно-типологічних особливостей житлових планувальних одиниць; принцип "реновації" існуючих житлових кварталів засобами формування нових комплексів блокованої малоповерхової забудови зі збереженням автентичності та історичного контексту ділянок, що підлягають реновації.

6. Базуючись на цих принципах планувальна організація комплексів блокованої забудови може об'єднувати різні типи житлових будинків (вілли, котеджі тощо), підприємства малого бізнесу соціокультурного обслуговування та наземні ділянки об'єктів благоустрою (озеленені, дитячі, спортивні тощо); принцип "модульності" дозволяє оперативно використовувати індустріальні технології для будівництва нового житла для населення, що постраждало від руйнівних наслідків військових операцій на території України, а принцип "реновації" – відновлювати історико-архітектурні особливості міського середовища.

З метою реалізації запропонованих принципів автором розроблено планувальні моделі комплексів різних типів (блокованих житлових будинків з присадибними ділянками; з приоб'єктними пунктами обслуговування; з єдиним соціокультурним центром та об'єднаним ландшафтним простором, а також надано рекомендації щодо нормативних показників для визначення проектних параметрів територій даного виду комплексів.

7. Встановлено, що важливим аспектом є варіантність композиційно-образних рішень, пов'язана з прийомами архітектурно-просторової організації комплексів блокованої забудови: традиційними (лінійна, периметральна, компактна забудова); інноваційні структури (на штучних ярусах, терасовані на рельєфі, з озелененням дахів та фасадів), а також складні прийоми (килимова, кластерна, модульна забудова). На основі аналізу історичної житлової забудови міста Одеси: а) квартальної блокованої забудови; б) квартальної малоповерхової забудови; в) середньоповерхової панельної забудови; г) сучасної багатоповерхової забудови надано пропозиції щодо реновації житлового фонду та зменшення його аварійного стану засобами реалізації будівництва нового типу комплексів блокованої малоповерхової житлової забудови.

8. Результати даного наукового дослідження, здійсненого автором у проектних пропозиціях щодо реновації існуючого житлового кварталу в

районі Слобідка у місті Одеса; у цьому проекті запропоновано формування нових комплексів блокованої житлової малоповерхової забудови, застосовано новий метод SWOT-аналізу та нові технології енергоефективності житлових будівель "Zero-energy building".

Передбачено основні напрямки подальших наукових досліджень: розроблення системи нормативних показників для проєктування комплексів нового типу; підготовку завдання на проєктування експериментальних рішень даного виду комплексів для різних містобудівних умов; створення курсу лекцій за даною тематикою для студентів і аспірантів навчального закладу.

Результати проведеного дослідження впроваджені автором у навчальний процес ОДАБА за освітньо-професійною програмою спеціальності 191 - Архітектура будівель і споруд - "Комплексне дослідження містобудівного простору" та "Містобудівне проєктування".

ПЕРЕЛІК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Аналітичний центр – Cedos. 37 тез про сучасний стан, виклики і принципи нової житлової політики в Україні. 39 с. URL: https://cedos.org.ua/wp-content/uploads/cedos-37-theses-about-the-current-state-challenges-and-principles-of-new-housing-policy-ukr_upd.pdf (дата звернення 06.04.2024).
2. Архітектурна типологія громадських будинків і споруд: підручник/ Ковальський Л. М. та ін. Київ.: Інтерсервіс, 2018. 484 с.
3. Баскаков А.Я., Туленков Н.В. Методологія наукового дослідження (2-е изд., испр.). МАУП. Киев, 2004. 216 с.
4. Бегаль Л.І., Авдєєва Н.Ю. Історія розвитку енергоефективних житлових комплексів. *Міжнародний науковий журнал "Інтернаука"*. 2021. Вип.6. С. 1-10.
5. Беляев В. И. Моделирование системы города – окружающая среда: логико-информационный подход. Севастополь, 1994. 336 с.
6. Бенаї Х. А. Функціонально-планувальна організація сучасних торговельно-розважальних центрів. *Сучасне промислове та цивільне будівництво*. 2010. Т. 6. С. 145–151
7. Березко О.В. Архітектурно-планувальна організація комунікативного простору у структурі торгово-розважальних центрів: автореферат дисертації канд. арх.:18.00.02 Львівська політехніка, 2017. 22 с.
8. Бойправ А.В., О.А. Крижанівській. Сучасні тенденції в архітектурних дозвільних споруд. *Архітектурний вісник КНУБА*. 2022 . Вип. 24-25. С. 133-139.
9. Білоконь Ю. М. Еволюційні тенденції в теорії та методології регіонального планування: автореферат дисертації д-ра архіт.: 18.00.04/ Київ. нац. ун-т буд-ва і архіт., 2003. 36 с.
10. Бойко О.П. Культура дозвілля у суспільстві ризику: монографія. Суми : ДВНЗ "УАБС НБУ", 2011. 285 с.

11. Брич М.Т. Архітектурно-просторова організація музеїв під відкритим небом в Україні: дисертація канд. архіт.: 18.00.01/ Львів, 2020. 246 с.
12. Буравченко С. Г., Сплавська К. Д. Принципи формування адаптивного житла відповідно до змін в потребах мешканців. *Теорія та практика дизайну*. 2020. Вип. 20. С. 18-26.
13. Буравченко С. Г., Спасіченко К.В., Сивак І.В. Особливості архітектурно-планувальної організації доступного житла у малих населених пунктах. *Теорія та практика дизайну. Дизайн архітектурного середовища*. Київ: НАУ, 2020. Вип. 20. С.27-35.
14. Буравченко С.Г., Гресь К.С. Обґрунтування та підходи у проектуванні малоповерхової житлової забудови підвищеної щільності. *Теорія та практика дизайну. Архітектура та будівництво*. 2022. Вип. 26. С. 10-19.
15. Буравченко С. Г. Сценарні методи формування сталої архітектури багатоквартирних житлових будинків *Сучасні проблеми архітектури та містобудування*. 2020. Вип. 56. С. 26-39.
16. Вихор Л. В. "Питання просторової організації багатофункціональних дозвільних комплексів". *Вісник Харківської державної академії дизайну і мистецтв*. 2009. Вип. 1. С.16-19.
17. Генеральний план міста Одеса. Офіційний сайт міста Одеса. URL: <https://omr.gov.ua/ua/city/departments/uag/generalniy-plan-g-odessi/> (дата звернення 06.04.2024).
18. Генеральний план м. Одеси. "Український державний науково-дослідний інститут проектування міст "Діпромісто" імені Ю.М. Білоконя". Рішення Одеської міської ради №6489-VI від 25.03.2015р., Одеса.
19. Гомон О.О., Ковальська Г.Л. Методика проектування освітніх комплексів на основі уніфікованих блок-модулів. *Сучасні проблеми архітектури та містобудування*. 2022. Вип. 63. С.218-226
20. Гончарук А.В. *Вплив кризових явищ на розвиток будівельної галузі України. Економіка і суспільство*, 2018. Вип. 15. С. 108-114.

21. Гнат Г. О., Михновець П. В. Формування щільної забудови, малої поверховості. Колективна наукова монографія. Культурна та історична спадщина, урбаністика та будівництво як форми мистецького надбання. Вид. 1. Вінниця 2020 рік. С. 2-14.

22. Гнат Г. О. Питання адаптивності планувальної структури малометражних квартир до перспективних потреб. *Сучасні проблеми архітектури та містобудування*. 2017. Вип. 48. С. 358-365.

23. Гнесь І.П. Формування архітектурно-типологічної структури сучасного міського житла в Україні: автореф. дис. д-ра архіт. наук: спец. 18.00.02 – Архітектура будівель і споруд. Львів, 2014. С. 45.

24. Глазырин В. Л. Архитектурно-планировочное формирование общественных приморских центров в структуре Одессы и ее городской агломерации: автореф. канд. арх.: 18.00.04. КГТУСА. Киев, 1998. С. 16.

25. Данько К. С. Методичні основи архітектурно-планувальної організації енергоефективних багатоквартирних житлових будинків: автореф. канд. арх.: 18.00.02. Київ, 2019.

26. ДБН В.1.1.7-2016. Захист від пожежі. Пожежна безпека об'єктів будівництва: Офіц. Вид. К.: Укрбудінформ: Держбуд України, 2017. 41 с. (Державні будівельні норми України)

27. ДБН Б.2.2-12:2019. Планування і забудова територій., Мінрегіон України, Київ, 2019. 179 с. (Державні будівельні норми України).

28. ДБН В.2.2-40:2018. Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення. Офіц.вид. К.: Укрархбудінформ: Мінрегіон Київ, 2018. 68 с. (Державні будівельні норми України).

29. ДБН Б.1.1-22:2017. Склад та зміст плану зонування території., Мінрегіон України, Київ, 2018, 22 с. (Державні будівельні норми України)

30. ДБН 360-92** Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень. Мінрегіон України, Київ, 1992, 142 с. (Державні будівельні норми України).

31. ДБН Б.2.3-5:2018 Вулиці та дороги населених пунктів., Мінрегіон України, Київ, 2018, 55 с. (Державні будівельні норми України).
32. Дмитрик Н. О. Принципи архітектурно-планувальної організації багатофункціональних комплексів на основі реновації промислових об'єктів. дис. д. філ. Київ, 2021. 244 с.
33. Ежов С. В. Архитектура общественно-торговых комплексов (Формирование информационно-распределительных пространств): учебник для ВУЗ, К.: Будивельник, 1988. 101 с.
34. Екеев Э.В. Методы географических исследований: учебное пособие. Горно-Алтайск: РИО ГАГУ, 2010. 48 с.
35. Європейський союз, 2007. Лейпцизька хартія сталого європейського міста. Лейпциг, 24-25 травня 2007. URL: <https://city2030.org.ua/ua/>
36. Єжов Д.В. Основи формування архітектури водно-розважальних комплексів: дис. канд. архітектури: 18.00.02. КНУБА. Київ, 2008. 186 с.
37. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України в редакції від 29.11.2001 N 2866-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2866-14#Text> (дата звернення (02.02.2024))
38. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України в редакції від 04.01.2024 №3038-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>, (дата звернення (02.02.2024)).
39. Про житлово-комунальні послуги: Закон України в редакції від 09.07.2023 №2189-VIII. URL: (<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2189-19#Text>) (дата звернення (02.02.2024))
40. Захаров Ю. О., Авдеева Н. Ю. Проблемы классификации та використання "зелених конструкцій" у архітектурному проектуванні. *Міжнародний науковий журнал "Інтернаука"*. 2021. №5. С.7-15.
41. Збірник "Україна у цифрах, 2022", статистичний збірник, Київ, 2023 https://ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat_u/2023/zb/08/zb_Ukraine_in_figures_22.pdf

42. Иерархия потребностей А. Маслоу. веб-сайт. URL: <https://www.cfin.ru/encycl/pyramid.shtml> (дата звернення 02.02.2024)
43. Іванов-Костецький С. О. Принципи архітектурної реабілітації історичних промислових будівель та споруд: автореф. дис. на здобуття ступеня канд. арх. Національний університет "Львівська політехніка". Львів., 2011. 17 с.
44. Івашко О. Д. Принципи і методи архітектурно-планувальної організації арт-кластерів. Дис. наук. ступеня док. філ., Київ, 2021. 215 с.
45. Каринг Т. В. Экономические и организационные проблемы отдыха городского населения: докл. на IV Международ. конф. "Концепция и создание сферы отдыха жителей городов", 21–23 ноября, г. Прага/Таллинн: Б.Н., 1989. 31 с.
46. Ковальська Г. Л. Проблеми ревіталізації промислових об'єктів в історичній зоні міста. *Сучасні проблеми архітектури та містобудування*. 2019. Вип. 54. С.373-382.
47. Коник С.І. Ущільнення забудови території історично сформованих міст (на прикладі Львова): дис. д. філ. Львів, 2021. 306 с.
48. Кордунян О. П. Принципи пропорціонування в архітектурних типах громадських будівель і споруд України: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. архітектури: 18.00.02 Нац. ун-т "Львів. політехніка". Л., 2009. 22 с.
49. Коник Д. Практичний посібник "Довіра громади: кризові комунікації органів місцевого самоврядування" URL: <https://ekmair.ukma.edu.ua/server/api/core/bitstreams/0f3dbcd9-c706-4acb-8e46-fb542da6cb45/content> 70 с. (дата звернення 02.02.2024).
50. Комаха Л.Г. Глобалізаційні виклики: урядування майбутнього: монографія. Київ: КНУ ім. Т.Г.Шевченко, 2022. 976 с.

51. Кизим М. О., Семигуліна І. Б., Ярошенко І. В. Чинники просторового розвитку територіальних громад у системі державного управління територіями". *Проблеми економіки*, №2(52), 2022. С. 83-92.

52. Кизим М. О., Белікова Н. В., Леванда О. М., Дороніна М. С. Вплив пандемії COVID-19 на регіональні ринки праці України. *Проблеми економіки*. №1(51), 2022. С. 59-69.

53. Кравченко І. Л. Теоретичні основи формування архітектури закладів неформальної освіти: автореф. дис. д-ра архітектури: 18.00.01/ Київ. нац. ун-т буд-ва і архітектури. Київ, 2021. 45 с.

54. Крамаренко М. О. Наукові засади архітектурно-планувальної організації курортних готелів : дисертація канд. архітектури: 18.00.02/ Київ, 2018. 217 с.

55. Клеєфіш-Йобст, У., Кеддерманн, П. та Юнг К., 2020. Усім потрібне житло. Справедливе, соціальне, доступне. Переклад з німецької О. Сидор. В. О. Криворучко та І. Нечай. Київ: CANactions.

56. Крижановська Н. Я. Методологічні засади містобудівного проектування рекреаційного середовища для дітей: автореф. дис. д-ра арх.: 18.00.04. / Київський державний технічний університет будівництва і архітектури - Київ, 1997. 38 с.

57. Криза в будівельній сфері. веб-сайт URL: https://www.ilo.org/global/publications/world-of-work-magazine/articles/WCMS_115510/lang--es/index.htm (дата звернення 02.02.2024)

58. Кузик С.П. Географія туризму: навч. посіб. К.: Знання, 2011. 271 с.

59. Кухта П.В., Кризи, їх причини та наслідки. КНУ імені Тараса Шевченка. *Збірник Ефективна економіка*. № 10. 2012 URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=1439> (дата звернення 04.10.2023)

60. Лесик О. В. Формування закладів відпочинку та туризму в історико-архітектурному середовищі України. : автореф. дис. д-ра архітектури: 18.00.02 / Київський ордена трудового червоного прапора інженерно-будівельний інститут. К., 1993. 48 с.

61. Лобов І. М. Функціонально-планувальна реабілітація забудови порушених територій (на прикладі Донецько-Макіївської агломерації). Дисертація канд. архітектури: 18.00.04/ Київ, 2002. 173 с.

62. Лубченко Ю. В. Принципи реконструкції промислових територій великих міст Донбасу. Дисертація канд. архітектури: 18.00.04/ Київ, 2009. 213 с.

63. Майборода О.М., Духняк І.О. Ревіталізація промислових територій під багатофункціональний комплекс. Досвід Львова, Івано-Франківська, Варшави "Молодий вчений" № 1 (77) січень, 2020 р. С. 158-162

64. Маслоу А. Мотивация и личность. Евразия, 1999. С. 77–105. URL: <https://psylib.org.ua/books/masla01/index.htm> (дата звернення 04.10.2023)

65. Макухін О.В. Принципы реконструкции кварталов сложившейся малоэтажной жилой застройки курортных населенных мест (на примерах городов и поселков ЮБК): Дисертація канд. архітектури: 18.00.04/ Київ, 1991. 217 с.

66. Міжнародний туризм і сфера послуг : підручник / Мальська М. П. та ін. Київ, 2008. 661 с.

67. Містобудування. Довідник проєктувальника / за ред. Панченко Т. Ф. Укрархбудінформ. Київ, 2001. 192 с.

68. Морозова Т.Т., Крижантовська О. А., Румілець Т. С., Історичні передумови формування високощільної Малоповерхової житлової забудови. Збірник наукових праць. Регіональні проблеми архітектури та містобудування. 2020. Вип. 14. С. 136-142

69. Морозова Т. Т. Особливості та проблеми високощільної житлової забудови в сучасній Україні на прикладі міста Одеса. ISSN 2786-7749. Наукові проблеми архітектури та містобудування, 2024, вип. 2. С. 89-98.

70. Морозова Т.Т. Дослідження типології кризових періодів для сучасних міст. *Сучасні проблеми містобудування. Перспективи та пріоритети розвитку*: збірник тез доповідей міжнародної науково-практичної інтернет-конференції.. Луцьк: ЛНТУ, 2023. С. 23-25

71. Морозова Т.Т. Структура житлової забудови в сучасних українських містах на прикладі м. Одеса. *Сучасні проблеми містобудування. Перспективи та пріоритети розвитку*: збірник тез доповідей міжнародної науково-практичної інтернет-конференції. Луцьк: ЛНТУ, 2023. С. 143-145

72. Морозова Т.Т. Основні принципи тенденції в розвитку високощільної житлової забудови під час післявоєнного відновленні країни. *Актуальні проблеми енергоресурсозбереження та екології*: збірник тез доповідей V Міжнародної науково-технічної конференції. Одеса: ОДАБА, 2023. С. 132-134

73. Никаноров С.О. Принципи формування водно-туристичних комплексів в умовах Причорномор'я України: дисертація канд. архітектури: 18.00.02/ КНУБА. Київ, 2008. 194 с.

74. Ніколаєнко В.А. Типологічні та методологічні проблеми формування індивідуальної малоповерхової житлової забудови в Україні: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня док. арх.: спец. 18.00.01/ Харків, 1999. 35 с.

75. Новикова І.В. Теоретико-методологічний базис управління якістю житлового будівництва, підвищення комфортності та екологічності при комплексній забудові територій: Монографія / за ред. І.В. Новикової. Херсон: Книжкове видавництво ФОП Вишемирський В.С., 2022. 547 с. (С.93-188/ 5д.а) ISBN 978-617-7941-87-2 URL: <https://iino.knuba.edu.ua/images/IINO2022/monografiaIINO.pdf>

76. Омшанська А. Г. Науково-методичні засади формування житловорекреаційних комплексів в приморських населених пунктах. Автореферат дисертації на здобуття наукового ступеня кандидата архітектури. Київ, 2015.

77. Омшанська А.Г. Загальна методика дослідження проблеми формування місць неорганізованої рекреації. *Містобудування та територіальне планування*. 2013. Вип. 49. С.367-373.

78. Офіційний веб-портал Міністерства культури України: веб-сайт. URL: <http://mincult.kmu.gov.ua> (дата звернення 04.10.2023)

79. Офіційний веб-портал Українського центру культурних досліджень. : веб-сайт. URL: <http://culturalstudies.in.ua> (дата звернення 04.10.2023)

80. Панченко Т. Ф. Ландшафтно-рекреаційне планування природно-заповідних територій: монографія. Логос. Київ, 2015. 176 с.

81. Панченко Т. Ф. Рекомендації з планування території прибережної смуги морів (друга редакція). Guidelines on territorial planning in coastal zone (version 2). Kyiv, August 2009.

82. Панченко Т. Ф. Проблемы рационального использования курортных территорий. М., 1973.

83. Омшанська А.Г., Панченко Т. Ф., Омшанська А.Г. Аналіз науково-теоретичних досліджень проблеми неорганізованої рекреації як чинника розвитку приморських поселень. *Містобудування та територіальне планування*. 2012. Вип. 46. С. 435-443.

84. Панченко Т.Ф., Сторожук С.С. Характеристика наявних господарських територій Одеси, що втратили свої основні функції. *Science and Education a New Dimension. Natural and Technical Sciences*, V (16), ISSUE 148, 1022 Budapest, 2017 С. 10-14.

85. Панченко Т. Ф. Туристичне середовище: архіт., природа, інфраструктура: монографія. Логос. Київ, 2009. 176 с.

86. Пича В. М. Ваше свободное время. Киев: Политиздат Украины, 1988. 207 с.
87. Піраміда потреб Абрагама Маслоу. *Wikipedia*: веб-сайт URL: https://uk.wikipedia.org/wiki/Піраміда_потреб_Абрахама_Маслоу. (дата звернення 04.10.2023)
88. Поперечна О. О. Проектування соціально орієнтованого житлового середовища як черговий крок розвитку житлової забудови сучасних міст. *Сучасні проблеми архітектури та містобудування*. 2012. Вип. 30. С. 118-123.
89. Про природно-заповідний фонд України: Закон України // Відомості Верховної Ради (ВВР). 1992. № 34. 502 с.
90. Проблеми та перспективи розвитку житлової забудови в умовах комплексної реконструкції міста: монографія / Ю. І. Гайко та ін.; за заг. ред. Ю. І. Гайка/ Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2019. 247 с.
91. Просторовий розвиток регіону: соціально-економічні можливості, ризики і перспективи: монографія / НАН України. Інститут регіональних досліджень; За ред. д.е.н., проф. Шевчук Л.Т/. Львів, 2011.256 с
92. Прусов Д. Е. Містобудівне планування просторового розвитку та реконструкції міських територій зі щільною забудовою. *Містобудування та територіальне планування*. 2014. Вип. 51.С. 480-483.
93. Руденко З. Фінансова криза в Україні 2014–2015 років: причини та інструменти регулювання. *Науковий вісник НЛТУ України*. 2015. Вип. 25.7. С. 216–221.
94. Савйовський В.В. Броневицький А.П., Каржинерова О.Г. Ревіталізація – екологічна реконструкція міської забудови. *Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури*. 2014. № 8. С. 47–52.

95. Семко А. В., Воскобойник Е. П., Анализ застройки г. Полтава с точки зрения возможности реновации ее промышленных зон и объектов. *Збірник наукових праць. Серія: Галузеве машинобудування, будівництво*. 2016. Вип. 1 (46). С. 181-190.

96. Сеньковська Я. Т. Функціонально-планувальна реструктуризація територій промислових об'єктів міста. Дисертація канд. арх.: 18.00.01/ Національний університет "Львівська політехніка". Львів, 2017. 273 с.

97. Сидорова В. В. Организация многофункциональных развлекательных комплексов в условиях приморских курортов. *Строительство и техногенная безопасность: науч.-техн. сборник*. 2011. Вип. 37. С. 18-23.

98. Слепцов О. С. Архитектура цивільних будівель. Індустріалізація: монографія. К.: А+С, 2010. 245 с.

99. Смирнова О.В. Типологические основы формирования инновационных зданий в городской среде: монография. Харьков, ХНУГХ им. А. Н. Бекетова, 2018, 187 с.

100. Соловей О. Многофункциональные комплексы: особенности девелопмента. *Commercial Property*. 2007. №5 (45): веб-сайт URL <https://commercialproperty.ua/analytics/mnogofunktsionalnye-kompleksy-osobennosti-developmenta> (дата звернення 06.10.2023)

101. Стеченко Д.М., Чмир О.С. Методологія наукових досліджень: Підручник. (2-го вид., перероб. і доп.) Знання. Київ, 2007. 317 с.

102. Сторожук С. С. Принципи рекреаційного використання депресивних господарських територій приморських міст (на прикладі міста Одеси). Дисертація канд. арх.: 18.00.04/ Київ, 2018. 249 с.

103. Стрітенко Ю. Г. Класифікація засобів об'ємно-просторової виразності високощільної малоповерхової забудови. *Вісник Харківської державної академії дизайну і мистецтв*. 2009. № 3. С. 149-154

104. Типологія об'єктів ландшафтної та туристично-рекреаційної архітектури: посібник до виконання курсових проєктів. / Панченко Т.Ф. та ін. КНУБА. Київ, 2013. 40 с.
105. Тимохин В. А. Территориальный рост и планировочное развитие города. К.: Будивельник, 1989. 104 с.
106. Тютюнник Я.А., Денисова А.С., Авдєєва Н.Ю. Теоретичні аспекти організації пішохідних просторів // Міжнародний науковий журнал "Інтернаука". 2023. №10. С.1-12.
107. Уренев В. П., Дмитрик Н. О. Классификация многофункциональных комплексов. *Архітектурний вісник КНУБА*. 2018. Вип.16. С. 508-513
108. Урбаністична Україна: в епіцентрі просторових змін : монографія / за ред. К. Мезенцева. Київ, 2017. 438 с
109. Устинова І.І. Еколого-містобудівне обґрунтування сталого розвитку урбанізованих територій України: дисертація канд. арх.: 18.00.04/ Київ, 2005. 265 с.
110. Шаблій О.І. Основи загальної суспільної географії/ Підручник. – Львів: Видавничий центр ЛНУ ім.. Івана Франка, 2003
111. Цайдлер Э. Многофункциональная архитектура. М.: Стройиздат, 1988. 264 с.
112. Цехмістрова Г.С. Основи наукових досліджень. Навчальний посібник. Київ: Видавничий Дім "Слово", 2004. 240 с.
113. Якубовський І.В. До питання термінології індивідуальної житлової забудови. Вісник Нац. ун-ту "Львівська політехніка". 2007. № 585. С. 181–184 .
114. Alton, Elizabeth. (2016, March). How Do We Address Environmental Sustainability in Entertainment Design? Entertainment Designer/ Retrieved from <http://entertainmentdesigner.com/news/theme-park-design-news/how-do-we-address-environmental-sustainability-in-entertainment-design/> [Accessed 04 Oct 2023]

115. Beata Nowogońska and Jerzy Cibis, "Technical Problems of Residential Construction", *IOP*, 245, 052042, 2017. <https://doi.org/10.1088/1757-899X/245/5/052042> [Accessed 04 Oct 2023]

116. Boyle, E. (2017, March). Disney is looking to add AR technology to its theme parks. TechRadar/ Retrieved from <http://www.techradar.com/news/disney-is-looking-to-add-ar-technology-to-its-theme-parks> [Accessed 04 Oct 2023]

117. Brennan, D. (2017, March). Once a Pioneer of VR in Theme Parks, Disney Aims for AR This Time Around. Road To VR/ Retrieved from <https://www.roadtovr.com/pioneer-vr-theme-parks-disney-aims-ar-time-around/> [Accessed 04 Oct 2023]

118. Chimelong Ocean Kingdom. (2015, May). Grand Opening of 5D Castle Theater on Children's Day/ Retrieved from <http://zh.chimelong.com/Oceankingdom/about/news-detail.aspx?id=302> [Accessed 04 Oct 2023]

119. Colliers International. (2014, October). DNA of Theme Park Hotels/ <http://www.colliers.com/-/media/2B8FD9835F64408689EABA71985E73B4.ashx?la=en-GB> [Accessed 04 Oct 2023]

120. Curtin, K. (2017). Mixed Reality will be most important tech of 2017. Insider/ Retrieved from https://thenextweb.com/insider/2017/01/07/mixed-reality-will-be-most-important-tech-of-2017/#.tnw_64WEsAzS [Accessed 04 Oct 2023]

121. Dmytryk Nadiia O. Methodology of analysis of renewable industrial facilities under the multifunctional complexes. *Scientific journal of Polskiej Akademii Nauk: Space & FORM*. 2020. № 41. P. 27-35.

122. Dilip Muralidharan, The Sustainable Future: Adaptive Re-use as a Strategy for Sustainable Indian Cities. *Journal of Civil Engineering and Environmental Technology*. 2015. Vol. 2, №15. P. 69-74

123. Hoffman, Alexander von. [Why They Built the Pruitt–Igoe Project](#). Joint Center for Housing Studies, [Harvard University](#) (дата звернення 22.02.2024)

124. Irina Maltseva et al, "Mid-Rise Atrium Residential Houses - Domain of Comfort", *IOP*, 728, 012009, 2020. <https://doi.org/10.1088/1757-899X/728/1/012009>.
125. Iryna Merylova, Vladyslav Smilka, Gelena Kovalska, Public Spaces in Historic Environment as Urban Fundamentals of Sustainable Development. 4th International Symposium of Earth, Energy, Environmental Science, and Sustainable Development (JESSD 2023) 26/08/2023 - 27/08/2023 Jakarta, Indonesia
126. Katarina Kristianova and Agnieszka Jaszczak. Historical Centers of Small Cities in Slovakia – Problems and Potentials of Creating Livable Public Spaces. *IOP*. 2020. № 960, 022012.
127. Kotler, P. (1994), *Marketing Management: Analysis, Planning, Implementation and Control/ 8th edition*, Prentice Hall, Englewood Cliffs.
128. Stefański K., Gryglewski P., Ivashko Y., Dmytrenko A., Ivashko O., Revitalization specifics of industrial enterprises made of brick and concrete. *International Journal of conservation science*. 2020. Vol. 11, Issue 3. P.715-730.
129. Maya K Buchanan et al, "Sea level rise and coastal flooding threaten affordable housing", *2020 Environ*, 15, 124020, 2020.
130. Morozova T.T. Typology and influence of crisis periods on the development of residential buildings in modern cities. *Modern construction and architecture*, 2023, No. 6, P. 35-43.
131. Morozova T.T. Structural features of residential buildings in modern Ukrainian cities, based on the example of Odesa city. *Modern construction and architecture*, 2024, No. 7, P. 49-57.
132. Nurul Aini Ismail et al "Review of Spatial Model to Assess Suitability of Affordable Housing Based on Demand Criteria". *2020 Environ*, 540, 012077, 2020.
133. O. Buriak et al, "Innovative Approaches in the Period of Mass Industrial Development (on the Example of Residential Areas of Kharkiv)", *IOP*, 907, 012013, 2020.

134. Burukhina O.S. et al. Comprehensive Approach to Multi Comfort Urban Space Design in High-Density of Milan Development. *IOP*, 2020. 753, 3, 042071, 2020.
135. Rachmayanti S. et al. Vernacular Architecture Residential in Lasem with Batik Pattern Latohan in Interior. *IOP*. 2023. 1169. 012060.
136. Tomasz Bradecki et al. Models for Experimental High Density Housing. *IOP*. 2017. 245, 5. 052025,.
137. Yunxi Bai et al, Exploring the Mechanism of Residential Attractiveness in Compact Urban Areas – a Case Study of Hong Kong. *IOP*.2020. 829. 012009.
138. Yasser Mahgoub. Architectural Reseaerch Methods/
www.slideshare.net/ymahgoub//
139. Zhiyuan Chen et al. Upgrading and Renovating Practice of the Schoolhouse in the High-density Old Town. *IOP*.2021. 1044. 012011,.
140. Zur'ain Zamri et al. Mapping of Affordable Housing Sustainability Level from Environmental Geospatial Aspect in Gombak, Selangor. 2020 *Environ*. 540. 012047.

ДОДАТОК А
Впровадження результатів дослідження



МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ОДЕСЬКА ДЕРЖАВНА АКАДЕМІЯ БУДІВНИЦТВА ТА АРХІТЕКТУРИ

вул. Дідріхсона, 4, м. Одеса, 65052, тел./факс: (048) 723-69-04, тел. (048) 723-43-53,
e-mail: list@odaba.edu.ua, веб-сайт: www.odaba.edu.ua, код ЄДРПОУ 02071033

04.03.2024 № 08-04-280

На № _____

від _____

Г

Г

ДОВІДКА

про результати впровадження результатів наукових досліджень

Результати досліджень за дисертаційною роботою «Принципи архітектурно-містобудівного формування високощільної житлової забудови в умовах історичного міста (на прикладі міста Одеса)» здобувача наукового ступеня доктора філософії за спеціальністю 191 - Архітектура та містобудування **Морозової Тетяни Тимофіївни** впроваджені в навчальний процес Одеської державної академії будівництва та архітектури за освітньо-професійною програмою «Архітектура будівель та споруд» для магістрів спеціальності 191 – Архітектура та містобудування при викладанні лекційних занять освітньої компоненти «Комплексне дослідження містобудівного простору» та практичних занять з освітньої компоненти «Містобудівне проектування».

Проректор з наукової
роботи, д.т.н., професор



Сергій КРОВЯКОВ



Товариство з обмеженою відповідальністю
“РІБАС ХОТЕЛС ГРУП”
Код ЄДРПОУ 41705421
юр. адреса: м. Одеса, вул. Дерibasівська, 4

№ 18 від 08 лютого 2024 р.

АКТ
про впровадження дисертаційної роботи

Даний акт складений про те, що на основі висновків та методичних рекомендацій дисертаційного дослідження Морозової Тетяни Тимофіївни на тему **“Архітектурно-містобудівні принципи формування комплексів блокованої житлової забудови у міському середовищі (на прикладі міста Одеса)”** за спеціальністю 191 - “Архітектура та містобудування”, яке присвячено дослідженню комплексів блокованої житлової забудови, впроваджені у розробці проекту “Реновація блокованої житлової забудови в районі Слобідка, м. Одеса”.

Використання результатів дисертаційного дослідження Морозової Т.Т. дозволило глибоко і комплексно проаналізувати ділянку і розробити пропозиції по розвитку блокованої житлової забудови закривши необхідні потреби суспільства. Ефективність впровадження рекомендацій наукового дослідження полягає в удосконаленні підходів по аналізу території, партисіпації, координації дій стейкхолдерів тощо.

У проекті, що розробляє Морозова Т.Т., були запропоновані сучасні прийоми та засоби аналізу ділянки, партисіпаційного проектування та проектних рішень.

Акт складений на подання до Спеціалізованої Ради за місцем захисту дисертації.

Директор



Артур ЛУПАШКО

ДОДАТОК Б

**Аналіз місцевості перспективних
Одеських територій для формування мало-
та середньоповерхової житлової забудови після війни**

Додаток Б

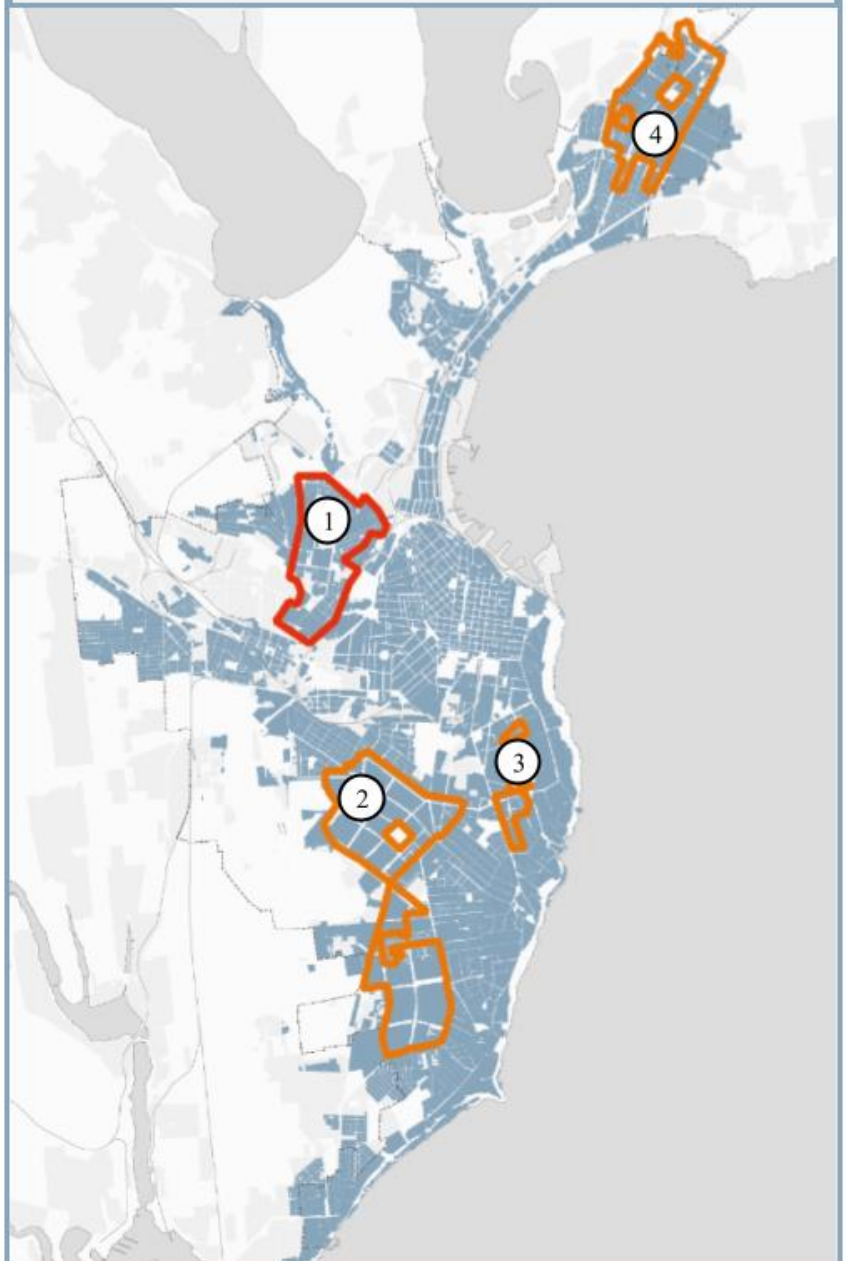
Аналіз місцевості перспективних Одеських територій для формування мало- та середньоповерхової блокованої житлової забудови після війни

Принцип компактного розвитку міста шляхом ущільнення існуючих житлових територій



1 - існуючий стан (місто розбудовується на ззовні)
2 - пропозиція напрямку ущільнення забудови

Найбільш перспективні житлові райони міста Одеса для формування нових комплексів блокованої житлової забудови



1 - житловий район Слободка 1
2 - блокована житлова забудова 2

ДОДАТОК В

**Список публікацій здобувача за темою дисертації
та відомості про апробацію результатів дисертації**

Наукові праці, в яких опубліковані основні наукові результати дисертації

1. Морозова Т. Т., Крижантовська О. А., Румілець Т. С., Історичні передумови формування високощільної малоповерхової житлової забудови. *Збірник наукових праць. Регіональні проблеми архітектури та містобудування*. 2020. Вип. 14. С. 136-142 <https://doi.org/10.31650/2707-403X-2020-14-136-142>

Особистий внесок здобувача: проаналізовані приклади малоповерхових міських будинків різних часів та країн. Виявлено основні приклади використання високощільної житлової забудови у містах в різні періоди історії архітектури (від Стародавнього Єгипту до наших часів). Розроблена хронологічна схема історії формування Малоповерхової високощільної житлової забудови як типу міського житла.

2. Morozova T.T. Typology and influence of crisis periods on the development of residential buildings in modern cities. *Сучасне будівництво та архітектура*. 2023. № 6. С. 35-43 <https://doi.org/10.31650/2786-6696-2023-6-35-43>

3. Morozova T.T. Structural features of residential buildings in modern Ukrainian cities, based on the example of Odesa city. *Сучасне будівництво та архітектура*. 2024. №. 7. С.49-57 <https://doi.org/10.31650/2786-6696-2024-7-49-57>

4. Морозова Т. Т. Особливості та проблеми високощільної житлової забудови в сучасній Україні на прикладі міста Одеса. *Наукові проблеми архітектури та містобудування*. 2024. Вип. 2. С. 89-98. <https://doi.org/10.31650/2786-7749-2024-2-89-98>

Наукові праці, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації

5. Морозова Т.Т. Дослідження типології кризових періодів для сучасних міст. *Сучасні проблеми містобудування. Перспективи та пріоритети*

розвитку: збірник тез доповідей міжнародної науково-практичної інтернет-конференції . Луцьк: ЛНТУ, 2023. С. 23-25

6. Морозова Т.Т. Структура житлової забудови в сучасних українських містах на прикладі м. Одеса. *Сучасні проблеми містобудування. Перспективи та пріоритети розвитку*: збірник тез доповідей міжнародної науково-практичної інтернет-конференції. Луцьк: ЛНТУ, 2023. С. 143-145

7. Морозова Т.Т. Основні принципи тенденції в розвитку високощільної житлової забудови під час післявоєнного відновленні країни. *Актуальні проблеми енергоресурсозбереження та екології*: збірник тез доповідей V Міжнародної науково-технічної конференції "". Одеса: ОДАБА, 2023. С. 132-134

Відомості про апробацію результатів дисертації:

- 79-та науково – технічної конференції професорсько-викладацького складу Одеської державної академії будівництва та архітектури (Україна, м. Одеса, 08 травня 2023 р. – дистанційна участь);

- Міжнародна науково-практична інтернет-конференція "*Сучасні проблеми містобудування. Перспективи та пріоритети розвитку*" (Україна, м. Луцьк, 17 листопада 2023 р. – дистанційна участь);

- V міжнародної конференції "*Експлуатація та реконструкція будівель і споруд*" (Україна, м. Одеса, 13-14 грудня 2023 р.).