

УДК711.4-163

Бублик Ю.В.,  
ubublik007@gmail.com, orcid.org/0000-0002-8649-347X,  
Обідний О.Б.,  
obidniy.alex@gmail.com, orcid.org/0000-0002-1158-6911,  
Полтавський національний технічний  
університет імені Юрія Кондратюка

## ФОРМУВАННЯ СУЧАСНОЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ НА ВІЛЬНИХ ТЕРИТОРІЯХ (НА ПРИКЛАДІ М.ПОЛТАВА)

*Розглянуто основні принципи та прийоми формування сучасної житлової забудови на вільних територіях, на основі цього запропоновано планувальне вирішення мікрорайону у м. Полтава.*

*Ключові слова: принципи, прийоми, формування, сучасна житлова забудова, мікрорайон, розвиток, місто, вільні території.*

**Мета дослідження:** визначити основні принципи та прийоми формування сучасної житлової забудови на вільних територіях та застосувати їх для планувального вирішення 57-мікрорайону у м. Полтава.

**Актуальність теми:** в сучасному суспільстві відмічається зростання значення міст у розвитку, для якого характерним є ріст і розвиток поселень, збільшення кількості міського населення, популяризація міського способу життя в певному регіоні, країні, світі. Однією з рис сучасної урбанізації є зосередження населення і господарства здебільшого у великих містах, яке пояснюється передовсім зв'язком характеру сучасного виробництва з наукою, освітою. Також духовні потреби людей, достаток, різноманітність послуг і товарів, доступ до інформації більш повно задовольняються у великих містах. Тому виникає закономірна потреба у розширенні міських територій для житлової забудови, покращення планувальної структури міста, як за рахунок реконструкції уже наявної забудови, так і за рахунок резервних територій, вільних від забудови, та існуючих зон, які використовуються неефективно [5].

**Виклад основного матеріалу:** планування житлової забудови міста повинно підпорядковуватись певним принципам. Для сучасності однією з переваг в містобудуванні є визначення міського простору як загального, суспільного, тобто зручного для кожного. Існує кілька принципів раціональної організації простору у будь-якому місті.

Для великих міст характерна велика скупченість людей, підприємств, автомобілів, різноманітних результатів людської життєдіяльності. Тому при проектуванні житлової забудови необхідно знаходити баланс з природою. Для

того щоб люди почувалися комфортно у місті, повинна існувати своя екосистема. Доцільно проводити екологічну оцінку з метою виявлення вразливих зон, які порушують екосистеми у міському просторі [1].

Для забезпечення збереження екосистеми у місті, варто створювати дендропарки, ботанічні сади, сквери. Їх відновлення повинно проводитись за рахунок збереження, раціонального використання земельних ресурсів та створення відкритих просторів, яких не торкнеться рука людини. Великі дендропарки, ботанічні сади, зоопарки, ліси, сквери повинні становити значну частину міської площі.

Можливо створювати відновлювані джерела енергії, буде сприятливо впливати на екологічну рівновагу. Отже, планування житлової забудови повинно знаходитись у балансі з природою.

Особливістю сучасної забудови є те, що сучасні житлові будинки знаходяться в одному комплексі. Якщо раніше будинки зводили рядами і вони були однотипними, то сьогодні забудовники пропонують дуже цікаві проекти, з оригінальною забудовою і прекрасним плануванням. У нових житлових комплексах як правило, прекрасно впорядковані двори, є вся інфраструктура для комфортного життя, а також підземні паркінги.

В першу чергу приділяється увага комфорту і безпеці будинків. Сучасний житловий масив – це міста в мініатюрі, здатні існувати майже автономно. Школи, дитячі садки, магазини, сквери та спортивні майданчики обов'язково є в кожному житловому масиві.

Сучасний житловий комплекс – це повністю упорядкований житловий масив з гарною транспортною розв'язкою.

Крім того, величезний плюс новобудов- сприятлива екологічна обстановка, адже як правило комплекси знаходяться у деякій віддаленості від міського центру.

Сучасні новобудови зводять зараз відповідно до останніх вимог про безпеку. Вони відразу технічно оснащуються системами протипожежної, антитерористичної і іншої безпеки. І з кожним роком вони все більш і більш удосконалюються. Дуже часто житлові масиви знаходяться під цілодобовою охороною і огорожені [2].

Гармонія та затишок внутрішнього простору житла створюється завдяки правильному розподілу приміщення, а концепція корисної площі дозволяє організувати час.

Більшість житлових комплексів є закритими для в'їзду, що забезпечує високий рівень безпеки мешканців та якісне дозвілля [3].

Наявність сучасних спортивних майданчиків з мультифункціональним спортивним полем (для гри у футбол, волейбол, баскетбол та великий теніс) і дитячими ігровими майданчиками для різного віку дітей.

У сучасних житлових районах для мешканців створюються: фітнес-центри, дошкільні навчальні заклади, приватні школи, продуктові крамниці, кав'ярні, електро-заправки, аптеки, тощо.

Безпека дітей та комфорт мешканців - базові принципи у плануванні прибудинкової території.

Прогулянкові алеї з деревами та квітами у власному дворі сучасного житлового комплексу забезпечують гарний настрій, гармонію, натхнення.

Будівельний етикет, а саме вхід в під'їзд на рівні землі - це правило №1 в сучасних житлових районах.

Для багатьох сімей розтермінування стало прекрасною альтернативою, оскільки дало можливість придбати житло без банківських кредитів, за спрощеною системою та оптимальною вартістю.

Простота, ексклюзивність, індивідуальність, стиль loft - тренди сучасної архітектури.

Якщо спроектована забудова передбачає розташування нових житлових будинків в наявних кварталах, необхідно враховувати населення, яке вже проживає в існуючих житлових забудовах, на скільки вони благоустроєні відповідно до нормативів та їх потреб, наявність об'єктів побутового обслуговування в межах певного мікрорайону. При цьому необхідно дотримуватись санітарних, протипожежних вимог та містобудівних норм.

При проектуванні житлової забудови, доцільно зберігати гармонію з об'єктами культурної спадщини визначеного місця. В зв'язку з цим, втручання в міський простір, повинно проводитись тільки з урахуванням практики архітектурної забудови та стилю, культурних цінностей, які вже характерні для даної території.

Дотримання принципу балансу з традиціями ґрунтується на потребі в адаптації нової забудови до соціальних обставин, клімату місцевості, використання доцільних матеріалів та технологій. Все це дасть можливість зберегти архітектурний стиль, що направлений на зв'язок з культурними цінностями. Необхідно звертати увагу на історичні пам'ятки. При проектуванні зберігати види на історичні будівлі та природу. Рішення з планування повинні забезпечувати охорону історичної архітектурної спадщини, збереження загальних компонентів та елементів міського малюнка.

Технології мають бути простими, дешевими й доступними. Доцільно використовувати будівельні матеріали та технології, характерні для місцевих умов і обставин. Можливе застосування відновлюваних джерел енергії,

здешевлення технології будівництва. Необхідно встановити відповідність між технологією та ресурсами. Це необхідно для врівноваження міської системи, для зниження соціального напруження, а також сприятиме стабільному розвитку міста.

Одним із принципів є забезпечення громадської взаємодії у місцях, створених для дозвілля особистого, з друзями, місць для романтичних побачень та громадських заходів. Місця для усамітнення можуть знаходитися у міських скверах, парках, або навіть у внутрішніх двориках громадських будівель. У таких місцях людина може спокійно спостерігати природу. Для проведення дозвілля з друзями можна облаштовувати місця у центрі, у житлових кварталах, приміських районах. При проектуванні та будівництві житла необхідно брати до уваги численні потреб мешканців і створювати умови для задоволення цих потреб. В таких місцях люди могли б вирішувати свої питання, гуляти з дітьми, вигулювати тварин тощо. Також потрібно звертати увагу на створення комфорту для соціальних груп: дитячі садки, школи, бібліотеки та ін.

Розвитку альтернативних видів транспорту, зменшенню використання особистих автомобілів, доступності громадського транспорту та місць відпочинку сприяє вдале міське планування. Зупинки громадського транспорту необхідно планувати на невеликій відстані одна від одної, гідно нормам.

Містобудування та містопланування відбуваються за певними законами і стратегіями. Однією з таких концепцій є раціональний підхід до організації простору у будь-якому місті. Також доцільно розташовувати точки продажу товарів на незначній відстані від транспортних вузлів. Необхідно створювати як можна більшу кількість пішохідних шляхів для зручного поєднання між собою виробничих, офісних, жилих, торгових кварталів та місць відпочинку. Такий хід заохочує людину менше використовувати автомобілі і більше пересуватись пішки. Однак в місті повинні передбачатися масові транспортні вузли, в яких будуть скупчені певні сервіси та установи, та до яких всі мешканці матимуть однаковий доступ для забезпечення зручних мандрівок.

Людині властиво періодично звертатись до проблем архітектури житла. Бо суспільство також перетворюється. Змінюються сучасні вимоги до житла: естетичність, технічні та економічні перспективи, динамічність життя, прагнення до ідеалу – сприяють безперервному удосконаленню, створенню, перебудові житла. Основна ціль – пошук архітектурних рішень, індивідуальних проектів з метою зближення до сучасних європейських норм житлового фонду, що вже існує [4].

Тривалий період впроваджувалось змушене перетворення житлового середовища під час освоєння нових територій міста для забудови. На кожному етапі розвитку виникали особливі завдання для рішення яких нові, кожен раз

“сучасні”, архітектурно-художні ідеї закріплювалися новими генеральними планами.

На основі даного дослідження виявлено такі основні принципи сучасної житлової забудови:

- 1) принцип збалансованості будинків з природою;
- 2) принцип збалансованості з культурою та традиціями на території, що проектується житло;
- 3) принцип застосування раціональних технологій;
- 4) принцип соціальної взаємодії;
- 5) принцип збалансованості руху у місті;
- 6) принцип матриці можливостей та розвитку;
- 7) принцип ефективності території, будівель та ін. складових;

Завдяки проведеному дослідженню був розроблений новий генеральний план 57-мікрорайону у м. Полтава. Вся територія поділяється на такі основні зони:

- 1) житлова зона(запроектовано секційні житлові будинки напівзамкнутого типу з внутрішніми дворами для відпочинку, поверховість яких не перевищує 16 поверхів)
- 2) зона озелення (запроектовано парки, сквери, набережна, зони відпочинку для проведення вільного часу мешканців)
- 3) зона школи та дитячих садків
- 4) зона громадського центру мікрорайону(запроектовано торговельний комплекс, розважальний, спортивний комплекс, офісна будівля та центр музично-хореографічного мистецтва)

Головними композиційними магістралями мікрорайону є вул. Лазурна та магістраль загальноміського значення, що проектується. На цих вулицях передбачено рух громадського транспорту(автобус, маршрутні таксі, тролейбуси),що створить транспортну інфраструктуру району.

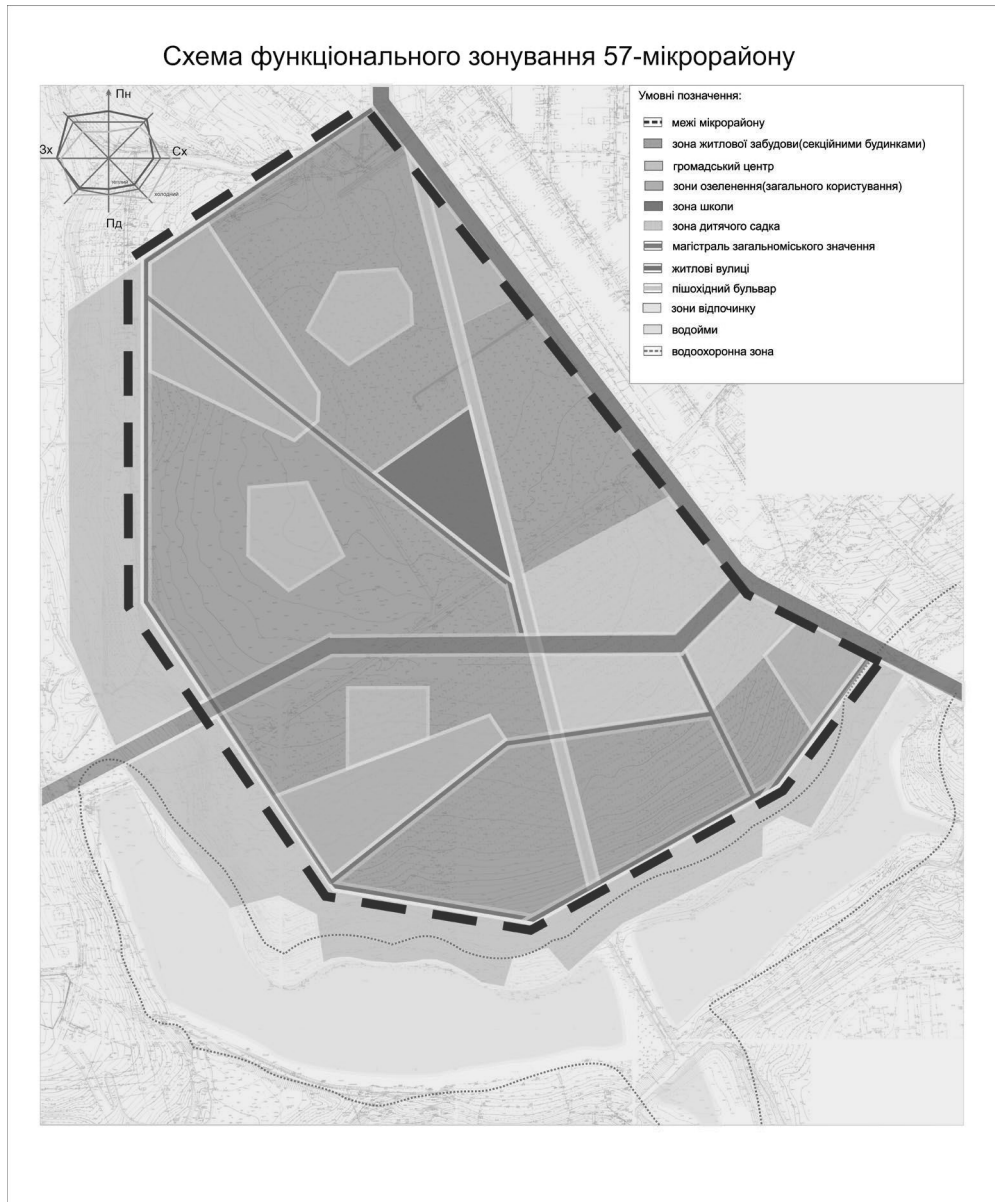
Завдяки такому розташуванню магістралей з’явиться новий зручний зв’язок з іншими мікрорайонами міста (Половки та Сади-2).

Проектом передбачено створити пішохідний бульвар, який прокладений через весь мікрорайон, від головної магістралі до набережної вулиці та зон відпочинку біля водойм, який додасть збалансованості руху по території, а також місця для соціальної взаємодії мешканців.

Біля водойм розроблена достатня кількість зон озеленення та місць відпочинку, менше проїздів та доріг.

**Висновки:** гостра соціально-економічна проблема виникає в прагненні забезпечити мешканців міста якісним доступним житлом. Завдяки визначеним принципам можна раціонально вирішувати дані проблеми сучасної житлової забудови, шляхом створення нового житла, яке в повній мірі ефективно

використовувало території, допомогало соціальній взаємодії людей, створювало затишний та зручний простір для вільного часу мешканців, задовольняло потреби у спортивному розвитку населення, а також мало перспективи у подальшому розвитку мікрорайону.



Варіантне вирішення мікрорайону у м.Полтава

### Використані джерела:

1. [Електронний ресурс].- Режим доступу: <https://hmarochos.kiev.ua/2014/10/01/yak-robuduvati-rozumne-misto-chastina-1/>
2. Теорія і практика стратегічного управління розвитком галузевих і регіональних суспільних систем (Івано-Франківськ, 11-13 жовтня 2017 року): Матеріали VI Міжнародної науково-практичної конференції, Івано-Франківськ, 2017. – 423 с. [Електронний ресурс].- Режим доступу: <http://financial.lnu.edu.ua/wp->

<content/uploads/2015/11/%D0%A9%D1%83%D1%80.pdf>

3. [Електронний ресурс].- Режим доступу: <https://blago.if.ua/top-10-perevag-suchasnogo-stylu-zhytlya/>

4. Ладан Т.М., Автореферат дисертації на здобуття наукового ступеня кандидата архітектури «Принципи архітектурно-планувальних рішень житлових будинків 30-х рр. ХХ ст. в м. Києві та їх використання в сучасній практиці проектування», КНУБА, Київ, 2002. - [Електронний ресурс].- Режим доступу: <http://studcon.org/ru/node/1770>

5. [Електронний ресурс].- Режим доступу:

<https://uk.wikipedia.org/wiki/%D0%A3%D1%80%D0%B1%D0%B0%D0%BD%D1%96%D0%B7%D0%B0%D1%86%D1%96%D1%8F>

Бублик Ю.В., Обидный А.Б.,  
Полтавский национальный технический  
университет имени Юрия Кондратюка

## **ФОРМИРОВАНИЕ СОВРЕМЕННОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ НА СВОБОДНЫХ ТЕРРИТОРИЯХ(НА ПРИМЕРЕ Г.ПОЛТАВА)**

Аннотация: в данной научной статье рассмотрены основные принципы и приемы формирования современной жилой застройки на свободных территориях, на основе этого предложено планировочное решение микрорайона в г. Полтава.

Ключевые слова: принципы, приемы, формирования, современная жилая застройка, микрорайон, развитие, город, свободные территории.

Undergraduate Y.V.Bublyk,  
O.B. Obidny, Senior Lecturer,  
Poltava National Technical  
Yuri Kondratyuk University

## **FORMATION OF MODERN RESIDENTIAL DEVELOPMENT ON FREE TERRITORIES (FOR EXAMPLE, POLTAVA)**

In this scientific article, the basic principles and techniques for the formation of modern residential buildings in free territories are considered, on the basis of which a planning solution for the microdistrict in Poltava has been proposed.

Keywords: principles, techniques, formations, modern residential development, microdistrict, development, city, free territories.