

# Містобудівна організація змішаної житлової забудови в умовах нового будівництва

Вінницький національний технічний університет

## *Анотація*

*Розглянуто питання із доцільності будівництва в умовах існуючої забудови.*

**Ключові слова:** будівництво, містобудування, земельна ділянка.

## *Abstract*

*Issues of expediency of construction in the conditions of existing development are considered.*

**Keywords:** construction, urban planning, land.

## Вступ

Сучасна містобудівна ситуація характеризується нерівномірним розподілом житла різних категорій громадян, робочих місць, великих громадських центрів соціально-культурного та торгово-побутового обслуговування населення. Ця тенденція веде до розподілу міського простору, до обмежень просторової мобільності і низької якості житлового середовища окремих територій.

Метою роботи є розробка містобудівних принципів, обґрунтування типологічних моделей і виявлення об'ємно-планувальних і містобудівних прийомів формування змішаної житлової забудови в умовах нового будівництва.

## Результати дослідження

Містобудівне планування і архітектурне проектування змішаної житлової забудови в більшій мірі пов'язане з соціальним плануванням. Ті країни, які ведуть більш успішну соціальну житлову політику, використовують змішану житлову забудову як спосіб зміцнення соціальної згуртованості. Просторове планування великих площ житлової забудови розробляється спільно з громадською інфраструктурою і комунальним господарством, а також в рамках загальної містобудівної концепції. Модель «компактного міста» стає більш поширеною, щоб забезпечити кращу основу для соціальної стабільності, створити автономні соціально-змішані міські громади, а також поліпшити використання території, якість діяльності. [1]

Зовнішній вигляд і якість будівельних матеріалів будинків приватного і орендного житла повинні створювати цілісне міське середовище, характерними ознаками якого є єдність і різноманітність. Єдність фасадних рішень повинно застосовуватися в змішаній житловій забудові в складі кварталу або містобудівного комплексу при комплексній забудові території. Різноманіття фасадів може бути досягнуто за відмінності рішень квартир, а саме додаткових виступаючих обсягів: еркерів, галерей, відкритих балконів. А також застосуванням різних оздоблювальних матеріалів: цегли, залізобетону, фібробетону, обробки листовими матеріалами, керамічною плиткою і т.д., що має сприяти появі «адресності» будинку, але не його майнової ідентифікації. [2]

Проектування змішаної житлової забудови в умовах нового будівництва, перш за все, має орієнтуватися на організацію безпечної, сприятливого середовища для життєдіяльності різних співтовариств. Проект планування повинен бути розроблений з урахуванням перешкоди асоціальної поведінки, громадські простору повинні забезпечувати почуття самоідентифікації з даним місцем і сприяти розвитку спільності. Приклад змішаної житлової забудови на рис. 1



Рис. 1. Змішана житлова забудова

Доступність комфортного міського середовища для різних груп населення в рівній мірі є важливим принципом містобудівної політики більшості європейських країн, яка регламентує впровадження в практику територіального планування соціально змішані житлові осередки для усунення просторової роз'єднаності, що склалася в результаті дії вільних ринкових сил. [3]

Принципи містобудівної організації змішаної житлової забудови засновані на комплексній забудові території.

Право на забудову земельної ділянки реалізується її власником або користувачем за умови використання земельної ділянки відповідно до вимог містобудівної документації.

Проектування та будівництво об'єктів здійснюється власниками або користувачами земельних ділянок у такому порядку:

- 1) отримання замовником або проектувальником вихідних даних;
- 2) розроблення проектної документації та проведення її експертизи у залежності від категорії складності об'єкту;
- 3) затвердження проектної документації;
- 4) виконання підготовчих та будівельних робіт;
- 5) прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів;
- 6) реєстрація права власності на об'єкт містобудування.

Проблеми містобудування : безпланова, скупчена забудова, незадовільне санітарне забезпечення, шум, забруднення повітря.

Вирішення проблем: раціональне планування забудови, обмеження росту дуже великих міст, натомість малих, правильний вибір території, її розподіл на зони (житлова, промислова, комунально-складська, зовнішнього транспорту, приміська). [4]

## Висновки

Отже, питання забудови та землекористування є важливим завданням сучасної землевпорядної науки, яке потребує розробки науковометодичних засад подальшого дослідження та внесення змін до нормативно-законодавчої бази.

Сформульовані містобудівні принципи для нового житлового будівництва, які передбачають:

- баланс приватного і орендного житла;
- пріоритет забудови змішаного типу;
- різноманітність функціональної організації забудови з доступом різних груп населення до повного спектру послуг;
- дотримання безпеки та просторової відокремленості, характерною для різних містобудівних моделей;

## СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування і забудова територій"– [Чинний від 2019-10- 01]. – К. : Мінрегіонбуд України 2009. – 6, 11-17, 51 с. Водний кодекс України : із змінами від 17 трав. 2017 р. / Верховна Рада України. – Офіц. вид. – Київ : Парлам. вид-во, 1995. – 207 с. – (Бібліотека офіційних видань).
2. Земельний кодекс України : від 13 трав. 1996р./ Верховна Рада України. – Офіц. вид. – Київ : Парлам. вид-во, 1996. – 325 с. – (Бібліотека офіційних видань).
3. Коноплева Е.В. Средства организации архитектурной среды свободных пространств в процессе реконструкции центров исторических городов //Комунальне господарство міст: Наук.-техн. збірник. – К.: - Техніка, 2012. – Вип. 101. – С. 562-565.
4. УДК 711.25 Плешкановська А. М., к.т.н. «Методи та прийоми реконструкції міських територій»

**Кучеренко Лілія Василівна** – кандидат технічних наук, доцент кафедри містобудування та архітектури, Факультет будівництва, теплоенергетики та газопостачання, Вінницький національний технічний університет, м. Вінниця

**Kucherenko Lilia Vasylivna** - Candidate of Technical Sciences, Associate Professor of the Department of Urban Planning and Architecture, Faculty of Civil Engineering, Heat and Gas, Vinnytsia National Technical University, Vinnytsia

**Афанасьєва Анна Ігорівна**— студентка групи БМ-18м, факультет будівництва теплоенергетики та газопостачання, Вінницький національний технічний університет  
e-mail: [bm16ms.afanasyeva@gmail.com](mailto:bm16ms.afanasyeva@gmail.com)

**Afanasyeva Anna Igorivna** - student of BM-18m group, faculty of heat and power engineering and gas supply, Vinnytsia National Technical University e-mail: [bm16ms.afanasyeva@gmail.com](mailto:bm16ms.afanasyeva@gmail.com)