

# ОСНОВНІ СПОСОБИ ПІДВИЩЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ ВИКОРИСТАННЯ ЖИТЛОВОЇ ТЕРИТОРІЇ

<sup>1</sup>Вінницький національний технічний університет

## *Анотація*

*У тезі проаналізовано способи підвищення ефективності використання житлової території. Дослідження прибудинкового простору.*

**Ключові слова:** квартал, житлова територія.

**Abstract:** *The thesis analyzes ways to increase the efficiency of residential use. Research of house space.*

**Keywords:** quarter, residential area.

## Вступ

Благоустрій населеного пункту нерозривно пов'язаний з етапами розвитку містобудування. Це пов'язано зі стадією розвитку міста в процесі його зміни. Накопичення культурних цінностей, впровадження нових технологій, і будівельних матеріалів, поліпшення житлового середовища, комфорту, характеристики міста. Концепція довкілля чудова. Має велике значення для людини з давніх часів. Людина усвідомлює не тільки себе, а й цінність і красу навколишнього середовища, яку вона створює сама.

В нинішній час великий науковий інтерес викликає використання міських територій для забудови і благоустрою саме у межах міст, в яких сконцентровано більшість населення України. Висока урбанізація міських територій є причиною загострення містобудівної ситуації, що негативно впливає на розвиток міст, їх транспортної інфраструктури, благоустрою територій та утримання міської забудови, а також на комфортні умови проживання мешканців, їх мобільності.

В межах основних структурно-планувальних елементів міста необхідно передбачити території для розміщення об'єктів та закладів культурно-побутового обслуговування населення. Місця їх концентрації формуються як громадські центри різного рівня.

Кількість, склад, розташування осередків культури в плані міста враховуються його розміри, функціонально-планувальна структура, історичні особливості плану міста, ландшафтні та природні особливості, а також роль міста в системі розселення.

При виконанні комплексу заходів з благоустрою вони здатні значно поліпшити екологічний стан та зовнішній вигляд міст і селищ, створити більш комфортні мікрокліматичні, санітарно-гігієнічні та естетичні умови на вулицях, в житлових квартирах, громадських місцях.

## Результат дослідження

Ієрархічність організації житлового середовища виражається в формуванні структурних елементів різних рівнів – житлової групи, мікрорайону, житлового району. Житлова група розглядається ДБН Б.2.2-12:2019 як два та більше житлових будинків, планувально об'єднаних загальним двором простором. Характер забудови, яка здійснюється переважно квартирними житловими будинками малоповерховими (1-2 поверхи), середньоповерховими (3-5 поверхів), багатоповерхові (6-10), підвищеної поверховості (11-16) і висотні (вище 16 поверхів), в великій мірі обумовлює планувальну організацію житлового середовища та визначається розмірами міста, природними умовами, демографічною структурою населення. Загальною тенденцією є зростання поверховості житлових будинків [1].

Тип і поверховість житлової забудови визначаються відповідно до соціально- демографічних, національно-побутових, архітектурно-композиційних, санітарно-гігієнічних та інших вимог, що

пред'являються до формування житлового середовища, а також можливістю розвитку соціальної, транспортної та інженерної інфраструктур і забезпечення протипожежної безпеки. Розрахункові показники обсягів і типів житлової забудови розроблюються з урахуванням існуючої та прогнозованої соціально-демографічної ситуації та доходів населення. При цьому рекомендується передбачати різноманітні типи житлових будинків, диференційованих за рівнем комфорту. Розмір земельної ділянки при будинковій визначається регіональними містобудівними нормативами з урахуванням демографічної структури населення в залежності від типу будинку та інших місцевих особливостей. Вільний тип планування житлових комплексів в Україні пройшов довгий шлях: від самостійної міської одиниці до надщільних спальних районів без будь-якої інфраструктури. [2].

Прибудинковий простір є складною структурою матеріально-предметного середовища, функціональний зміст якого визначається диференціацією потреб за функціональною ознакою. Сучасний прибудинковий простір виконує цілий ряд функцій. Перш за все це забезпечення життєвих функцій організму – зниження несприятливого впливу навколишнього зовнішнього середовища, як природньо- кліматичного (забезпечення умов аерації, інсоляції, ...), так і антропогенного (шум, забруднення), захист від небажаних соціальних контактів. Забезпечення господарсько-побутових процесів життєдіяльності включає видаління сміття, догляд за речами, тощо. Фізичний розвиток індивідуума передбачає можливості руху, зростання, відновлення фізіологічних функцій організму (відпочинок, профілактика).

За ступенем відкритості чи замкненості простору, що визначається характером забудови, прибудинкові території можуть бути відкриті (лінійна або баштова забудова), закриті (периметральна забудова) та змішані (обмежені вільною або комбінованою забудовою). В залежності від геометричної форми елементи прибудинкових територій діляться на лінійні, площинні, об'ємні.

Забудова з вільним розташуванням будинків має ряд недоліків:

- будинки „відірвані” від вулиці і розташовані вільно, на території, багато вільного простору, або навпаки – його недостатньо;
- муніципальним службам або керуючої компанії доводиться витратити значні ресурси на утримання пустирів навколо будинків. Якщо за будинки і територію обслуговує кілька фірм, то розмежувати ділянки вкрай проблематично;
- виняткове зонування району – він або житловий (спальний), або промисловий, або науковий. Вулиць немає, замість них – запарковані наскрізні двори;
- кількість квартир в під'їзді нагадує гуртожиток, де навколо все спільне, тобто ніче.

При квартальному плануванні будинок формує вулицю фасадом і сам по собі розмежовує простір на загальний і приватний. Вздовж вулиць формується забудова, адже тоді підвищується компактність району – практично всі потрібні об'єкти або в пішій, або у велосипедній доступності. Підвищується транспортна доступність будинків завдяки громадському транспорту (який знову ж в пішій доступності) та автотранспорту перевищення перепробігу і відстані між об'єктами мінімальні.

Для комфортного міського середовища, а також враховуючи те, що вулиці – це громадський простір, необхідно, щоб забудова розташовувалась не в глибині вулиці, а контактувала з нею, була невід'ємною її частиною і повноцінним громадським простором. Отже, квартальна забудова найбільш підходить для міста. Це дозволяє чітко розмежовувати суспільний і приватний простір. Вулиця – громадська зона із жителями, магазинами тощо, а те, що в середині кварталу – територія для мешканців. У кварталі не буде магазинів у дворі, підвищується безпека житлових будинків[3].

Для порівняння, в разі вільної забудови, виділити межі території забудови практично неможливо – через це свого часу влаштували дуже багато парканів ними намагалися позначити підвідомчість території різних організацій.

Якщо вздовж вулиці фасад будинку, то легше вибудувати активні перші поверхи, що є запорукою успішної експлуатації вулиці як суспільного простору. Якщо точка тяжіння (магазини, кав'ярні, перукарні, і т.д) знаходиться уздовж пішохідної зони, то зростає її відвідуваність, там і прибутковий бізнес. А наявність вітрин, освітлювальної реклами, покращує привабливість міста, роблячи прогулянки цікавими. Для мешканців це надає зручну пішохідну доступність магазинів, кав'ярень, сервісів, держустанов і т. д. За рахунок цього на вулиці з'являється життя і соціальна безпека, а жителів менше потреб витратити свій час на поїздки.

Квартальна забудова дозволяє будувати компактно, з високою щільністю та зручним міським середовищем. За рахунок високої щільності можна домогтися компактності міста, коли до потрібної точки не 10 кілометрів, а, умовно, 3.

Існує два основних показники щільності міського середовища – щільність населення на гектар та кількість квадратних метрів забудови на гектар. В українських нормативних документах використовується нормування щільності люд /га для житлової забудови. Тобто, при висотності 4...8 поверхів у середніх містах повинно проживати на 8 га 1000 людей [1, п.3, табл. 3.1].

Згідно ДБН Б2.2-12:2019 мікрорайон формується за принципами:

- 1) чіткого функціонального зонування;
- 2) повного комплексу підприємств і закладів повсякденного обслуговування населення, включаючого заклади дошкільної освіти, заклади загальної середньої освіти, підприємства торгівлі, підприємства громадського харчування та приймальні пункти підприємств обслуговування; зупинки громадського транспорту та місця постійного зберігання автомобілів, що належать мешканцям; ландшафтні та рекреаційні території загального користування (сади, сквери та бульвари) в радіусі пішохідної доступності;
- 3) розділення пішохідних і транспортних шляхів. [4].

#### **Висновки**

Отже, щоб висока щільність забудов створила в районі „мурашник”, необхідно відійти від концепції виняткового зонування (спальний район /діловий район) – вони формують концентровану масову маятникову міграцію всередині міста(вранці весь район їде на роботу, ввечері назад), що в свою чергу призводить до того, що вдень спальні райони спустошуються: всі працюючі люди виїжджають з нього, а ввечері повертаються назад. Аналогічно з діловими районами.

Тому можна вважати, що забудова повинна бути змішаною. Тобто, житловий будинок або квартал, а біля нього офісний квартал і так далі. В даному випадку це дасть можливість послабити маятникову міграцію, або, розподілити її по місту, щоб вона була більш-менш рівномірною, зменшити транспортну проблему (затори вранці-ввечері), за рахунок перерозподілу транспортних потоків на користь вибору пішого або велосипедного маршруту, покращити екологію та економіку міста, зробити вулиці безпечнішими і зручнішими для мешканців.

#### **СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ**

1. Черепанов К. А. Проблемы выбора оптимальных параметров застройки в зависимости от социальных, экономических и экологических свойств городской среды. Молодой ученый. 2014. №2 (61) С. 216-232. ) [Электронный ресурс]– Режим доступа: <https://moluch.ru/archive/61/9036/>
2. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений: ДБН 360-92\*\*. [Чинний від 19.03.2002]. К.: НИПИ градостроительства, 2002. 100 с.
3. «Розвиток будівництва та житлово-комунального господарства в сучасних умовах»: Матеріали II Всеукраїнської науково-практичної інтернет-конференції (Севродонецьк, 21.03 - 22.03.2018 р.) – Севродонецьк: СЛУ ім. В. Даля, 2018.- 62 с.
4. ДБН Б2.2-12:2019 - «Планування та забудова територій». Видання Київ. Міністерство регіонального розвитку та будівництва та житлового - комунального господарского України. 2019.

**Редченко Вадим Сергійович** — студент групи БМ-18б, факультет будівництва теплоенергетики та газопостачання, Вінницький національний технічний університет, Вінниця, e-mail: [vadim.redchenko@ukr.net](mailto:vadim.redchenko@ukr.net)

**Кучеренко Лілія Василівна** — к.т.н., доцент кафедри будівництва, міського господарства та архітектури, Вінницький національний технічний університет. email: [liliya13liliya13@gmail.com](mailto:liliya13liliya13@gmail.com)

**Vadym Redchenko** - student of BM-18b group, Faculty of Heat and Power Engineering and Gas Supply, Vinnytsia National Technical University, Vinnytsia, e-mail: [vadim.redchenko@ukr.net](mailto:vadim.redchenko@ukr.net)

**Kucherenko Liliya**— Ph.D., Docent of Construction, Urban Management and Architecture, Vinnitsa National Technical University. email: [liliya13liliya13@gmail.com](mailto:liliya13liliya13@gmail.com)