УДК 728.22:711.58

Д. О. Ковбасюк
І.О. Чорна
О. І. Хороша
О.О. Горюн

АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ МАЛОПОВЕРХОВОГО ЖИТЛА КЛУБНОГО ТИПУ В УМОВАХ УЩІЛЬНЕНОЇ МІСЬКОЇ ЗАБУДОВИ

Вінницький національний технічний університет

Анотація

У тезі розглянуто особливості архітектурно-планувальної організації малоповерхового житла клубного типу в умовах ущільненої міської забудови. Визначено основні проблеми формування комфортного житлового середовища за умов обмеженої площі земельної ділянки, зокрема раціонального розміщення житлових корпусів, паркувальної інфраструктури, озеленених територій та просторів спільного користування. Розглянуто можливості застосування різних композиційних схем забудови, формування внутрішніх дворів і використання стилобатних просторів. Запропоновано напрям удосконалення планувальної організації клубного житла на основі поєднання малоповерхової забудови, функціонального зонування території та раціонального використання її простору.

Ключові слова: клубне житло, малоповерхова житлова забудова, ущільнена міська забудова, архітектурно-планувальна організація, внутрішній двір, стилобат, прибудинкова територія.

Abstract

This paper examines the architectural and planning characteristics of low-rise "club-type" residential developments within the context of dense urban environments. It identifies key challenges in creating a comfortable living environment on limited land plots – specifically regarding the rational placement of residential buildings, parking infrastructure, green spaces, and communal areas. The study explores various compositional development schemes, the creation of internal courtyards, and the utilization of stylobate structures. Furthermore, it proposes an approach to enhancing the planning organization of club-type residential developments by integrating low-rise construction, functional zoning, and the efficient use of available space.

Keywords: boutique residential development, low-rise residential development, high-density urban development, architectural and planning organization, inner courtyard, stylobate, grounds adjacent to the building.

Вступ

Сучасні процеси урбанізації та ущільнення міської забудови зумовлюють необхідність пошуку нових підходів до формування житлового середовища. Зростання щільності забудови, обмеженість вільних земельних ділянок і збільшення потреби в паркувальних місцях створюють додаткові вимоги до архітектурно-планувальних рішень житлових комплексів. Особливої актуальності набуває питання забезпечення комфортних умов проживання, збереження озеленених територій та організації просторів для відпочинку в межах компактної міської забудови.

Одним із перспективних напрямів формування житлового середовища є малоповерхове житло клубного типу. Такий формат передбачає створення відносно камерного житлового простору з обмеженою кількістю квартир, орієнтацією на приватність мешканців та наявністю спільної інфраструктури. На відміну від традиційних багатоквартирних комплексів, особлива увага приділяється не лише плануванню житлових одиниць, а й організації прибудинкової території, внутрішнього двору та зон спільного користування. Водночас розміщення такого житла в умовах ущільненої міської забудови потребує пошуку оптимального співвідношення між площею забудови, озелененням, паркуванням і рекреаційними просторами. Тому актуальним є дослідження архітектурно-планувальних прийомів, які дозволяють ефективно використовувати територію без погіршення якості житлового середовища. **Метою роботи** є визначення особливостей та обґрунтування принципів архітектурно-планувальної організації малоповерхового житла клубного

типу в умовах ущільненої міської забудови з урахуванням потреб мешканців, обмеженості території та необхідності формування комфортного спільного простору.

Результати дослідження

Клубне житло можна розглядати як особливий формат організації багатоквартирного житлового середовища, основними характеристиками якого є відносно невелика кількість квартир, камерність забудови, контрольований доступ до спільних територій та наявність додаткових просторів для потреб мешканців. При цьому клубний характер житла визначається не лише кількістю поверхів або квартир, а й особливостями організації простору, рівнем приватності, функціональним наповненням та якістю спільної інфраструктури. Малоповерхова забудова, зокрема будівлі заввишки 2–4 поверхи, створює можливості для формування більш масштабного та наближеного до людини житлового середовища. Водночас за умов ущільненої міської забудови її застосування потребує ретельного опрацювання композиції житлових корпусів і використання земельної ділянки. Одним із важливих завдань є досягнення балансу між необхідною щільністю житлової забудови та забезпеченням достатньої площі відкритих просторів.

У практиці проєктування малоповерхових житлових комплексів можуть використовуватися різні конфігурації будівлі у плані : лінійна, Г-подібна, П-подібна, Т-подібна та. Вибір конкретного рішення залежить від конфігурації ділянки, її орієнтації, містобудівного оточення, інсоляційних умов і необхідності формування внутрішнього двору. Зокрема, Г-подібне та П-подібне розташування корпусів може сприяти створенню захищеного внутрішнього простору, який використовується для відпочинку, озеленення та спілкування мешканців. Водночас під час формування такої композиції необхідно враховувати відстані, забезпечення природного освітлення та провітрювання [1,2].

Важливою складовою клубного житла є організація прибудинкової території. Внутрішній двір може виконувати функції основного рекреаційного простору комплексу, поєднуючи зони тихого відпочинку, озеленення, дитячі та спортивні майданчики, пішохідні маршрути. Однак в умовах ущільненої забудови формування повноцінного внутрішнього двору ускладнюється необхідністю розміщення автомобільного паркування та проїздів. Однією з проблем ущільненої забудови залишається розміщення автомобільного паркування. Наземні автостоянки можуть займати значну частину ділянки, зменшуючи площу озеленення та рекреаційних просторів. Водночас організація підземних паркінгів потребує додаткових коштів і врахування інженерно-геологічних умов.

Одним із можливих архітектурно-планувальних прийомів вирішення цієї проблеми є використання стилобатних частин (рис.1). Вони дозволяють поєднувати різні функції на декількох рівнях: розміщувати паркування та допоміжні приміщення на нижньому рівні, а верхню поверхню використовувати для організації озеленених терас і просторів спільного користування. За даними досліджень стилобатних садів у багатоквартирній забудові, такі простори можуть виступати альтернативою традиційним відкритим прибудинковим територіям і забезпечувати інтеграцію озеленення в умовах обмеженої площі ділянки. Водночас під час їх проєктування необхідно враховувати конструктивні навантаження, умови експлуатації та доступність для мешканців.



Рис. 1. Стилобатна частини в структурі житлового комплексу

Окремої уваги потребує функціональне наповнення житлового комплексу. Окрім квартир, у його структурі можуть передбачатися приміщення спільного користування: кімнати для відпочинку, багатофункціональні зали, невеликі робочі простори, приміщення для занять спортом та інші об'єкти, що відповідають потребам мешканців. Їхнє розміщення має забезпечувати зручний доступ, не створюючи надмірного навантаження на внутрішню територію комплексу.

Таким чином, архітектурно-планувальна організація малоповерхового житла клубного типу повинна ґрунтуватися на комплексному врахуванні містобудівних умов, функціональних потреб мешканців та можливостей земельної ділянки. Основними принципами такого формування є компактність забудови, функціональне зонування території, диференціація просторів за рівнем приватності, забезпечення інсоляції та природного освітлення, інтеграція озеленених просторів і багаторівневе використання території.

Висновок

У результаті дослідження визначено, що архітектурно-планувальна організація малоповерхового житла клубного типу в умовах ущільненої міської забудови потребує комплексного підходу до використання обмеженої території. Основним завданням є досягнення балансу між щільністю житлової забудови, паркувальною інфраструктурою, озелененням та просторами спільного користування.

Встановлено, що ефективними засобами формування комфортного житлового середовища є раціональне групування житлових корпусів, створення внутрішніх дворів, функціональне зонування прибудинкової території та розмежування громадських, напівприватних і приватних просторів. Водночас вибір композиційної схеми повинен враховувати інсоляцію, природне освітлення, провітрювання та особливості містобудівного оточення.

Обґрунтовано доцільність використання стилобатних просторів як одного з прийомів багаторівневої організації території, що дозволяє поєднувати паркувальні функції з озелененими терасами та зонами відпочинку.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Кутрик Н. В. Критерії та методи аналізу архітектурно-планувальних рішень у малоповерховій індивідуальній забудові. Теорія та практика дизайну.Архітектура та будівництво. К.: КАІ, 2025. Вип. 4(38). Т. 2. С. 169–176. doi: https://doi.org/10.32782/2415-8151.2025.38.2.17 .

2. ДБН В.2.2-12:2019 Планування та забудова територій [Чинний від 2026-01-01]. Вид. офіц. Київ: Міністерство розвитку громад та територій України, 2022. 73 с. (Державні будівельні норми України).

Ковбасюк Дарія Олександрівна – студентка групи БМ-26м, факультет будівництва, цивільної та екологічної інженерії, Вінницький національний технічний університет, м. Вінниця. Email: kovbasukdasa3@gmail.com.

Чорна Ірина Олександрівна – студентка групи БМ-25м, факультет будівництва, цивільної та екологічної інженерії, Вінницький національний технічний університет, м. Вінниця, e-mail: chornaira14@gmail.com

Горюн Олег Олегович – PhD, старший викладач кафедри інженерних систем у будівництві, Вінницький національний технічний університет ORCID: 0000-0001-5678-835X, e-mail: oleggoriun@vntu.edu.ua

Науковий керівник: Хороша Оксана Іванівна – кандидат архітектури, доцент кафедри будівництва, міського господарства та архітектури, Вінницький національний технічний університет, Вінниця, e-mail: korosha@vntu.edu.ua .

Kovbasiuk Dariia – a student in group BM-26m, Faculty of Construction, Civil and Environmental Engineering, Vinnytsia National Technical University, Vinnytsia. Email: kovbasukdasa3@gmail.com .

Oleh Horiun – PhD, senior lecturer of the department of engineering systems in construction, faculty of construction, civil and environmental engineering, Vinnytsia National Technical University, Vinnytsia, ORCID: 0000-0001-5678-835X, e-mail : oleggoriun@vntu.edu.ua

Chorna Iryna – student in Group BM-25m, Faculty of Construction, Civil, and Environmental Engineering, Vinnytsia National Technical University, Vinnytsia, e-mail: chornaira14@gmail.com

Supervisor: Khorosha Oksana - PhD, senior lecturer of department construction, urban and architectural Vinnytsia National Technical University, Vinnytsia, e-mail: korosha@vntu.edu.ua