

## ОСОБЛИВОСТІ ПІДВИЩЕННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ ВИКОРИСТАННЯ ТЕРИТОРІЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ

Вінницький національний технічний університет

### Анотація

*В даній роботі досліджуються основні критерії ефективності архітектурної організації та використання території житлової забудови, а також визначаються основні принципи реконструкції та організації території житлової забудови з метою ефективного її використання. Перспективний розвиток міста зазвичай залежить від рівня, доцільності та обґрунтованості використання його територій. На сьогоднішній день більшість міст використали найбільш сприятливі для забудови території. Для подальшого розвитку залучають додаткові території поза її межами, які часто використовуються для сільськогосподарського виробництва. Щоб залучити такі території необхідно законодавчо-правові обґрунтування, тому в містах йде пошук внутрішніх резервів. Також відбувається ущільнення міської забудови та інтенсивніше використання територій всіх функціональних зон.*

**Ключові слова:** Житлова забудова, ущільнення, територія.

### Abstract

*This paper examines the main criteria for the effectiveness of architectural organization and use of residential development territory, and also identifies the main principles of reconstruction and organization of residential development territory for the purpose of its effective use. The prospective development of a city usually depends on the level, feasibility and reasonableness of the use of its territories. To date, most cities have used the most favorable territories for development. For further development, additional territories outside its borders are attracted, which are often used for agricultural production. To attract such territories, legislative and legal justifications are needed, so cities are searching for internal reserves. There is also a densification of urban development and more intensive use of territories of all functional zones.*

**Keywords :** Residential development, compaction, territory.

### Вступ

Парки, бульвари, сквери, міські площі, які мають різне містобудівне значення, сади, набережні, різні пам'ятні міста, частини природного ландшафту, дворові простори житлових територій – це все є в сучасних містах. Вони створюють «образ міста» та здійснюють спеціальні функціональні процеси. Ці простори стають місцями соціальної активності та мають великий вплив на соціальні, функціональні, культурні та екологічні аспекти в житті людини та міста.

## Результати досліджень

Вагомою економією території є перенесення в житловий простір спортмайданчиків, майданчиків дошкільного і для тихого відпочинку молодшого віку і для тихого відпочинку дорослого населення. Якщо на території мало зелених насаджень, їх можна компенсувати шляхом розміщення на даху будівель та прибудованих підприємств обслуговування, також на створених терасах. Це підвищить екологічний та естетичний стан території. За необхідності, можливо розміщення на перших поверхах житлових будинків соціальнопобутових приміщень. Також великий вплив є розміщення автостоянок в підземний простір.

Порядок організації житлового середовища виражається в формуванні структурних елементів різних рівнів – житлової групи, житлового району, мікрорайону.

В залежності від характеру забудови (це переважно квартирні житлові будинки малоповерхові (1-2 поверхи), середньоповерхові (3-5 поверхів), багатоповерхові (6-10), підвищеної поверховості (11-16) і висотні (вище 16 поверхів)) обумовлюється планувальна організація житлового середовища та визначається розмірами міста, демографічною структурою населення, природними умовами. Загальною тенденцією є зростання поверховості житлових будинків.

Поверховість та тип житлової забудови визначаються відповідно до соціально-демографічних, санітарно-гігієнічних, національно-побутових, архітектурно-композиційних та інших вимог, що пред'являються до формування житлового середовища, а також можливістю розвитку транспортної, соціальної 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, яка знаходиться біля будинку, 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.

В ході просторового планування території на місцевому рівні визначаються сільбищна, виробнича, рекреаційна та ландшафтна зони, у межах яких окремі земельні ділянки мають бути планувальнооб'єднані у такі функціональні зони:

- житлової та громадської забудови, яка складається з прибудинкових територій багатоквартирних будинків, земельних ділянок садибних будинків, гуртожитків, а також земельних ділянок, на яких розташовуються заклади дошкільної освіти, загальної середньої освіти, громадські центри мікрорайонів, заклади охорони здоров'я, соціального захисту, культури та мистецтва, фізкультурно-оздоровчі і спортивні споруди, підприємства торгівлі і харчування, побутового обслуговування, органів державної влади та місцевого самоврядування, громадських та релігійних організацій, фінансово-кредитних установ, науково-дослідних та проектних організацій;

- виробничої забудови, на якій розташовані підприємства промисловості, енергетики, сільського, лісового, водного господарства та інших виробничих об'єктів;

- озелених територій, що складаються із зелених насаджень загального користування, зелених насаджень спеціального користування та обмеженого призначення;

- транспортних комунікацій (транспортної інфраструктури), що складаються з вулиць, доріг, об'єктів підприємств та мереж міського і зовнішнього транспорту;

- інженерних комунікацій (інженерної інфраструктури), яка включає території інженерних споруд і мереж [1];

Характерні проблеми простору в містах:

- парковки організовані не ефективно;
- низький рівень безпеки (одним із основних чинників є недостатня освітленість);
- низький рівень функціонального розмаїття рекреаційної інфраструктури [1].

Таким чином, можна стверджувати, що вирішення проблеми підвищення ефективності використання територій міста дуже складна задача, вимагає комплексного підходу, вибір критеріїв ефективності використання міських територій. Підвищення інтенсивності „щільності” освоєння територій збільшує соціальну ефективність планувального рішення території забудови, проте слід враховувати, що за однієї і тієї ж інтенсивності в різних просторова-планувальних умовах, досягається різний ефект. Тому все більше значення набуває дослідження функціонально-планувальної ефективності використання територій, яке може бути досягнуто за рахунок оптимальної просторової організації як усієї міської системи, так і структурно-територіальних елементів.

Нові можливості підвищення ефективності використання міських територій надає поліфункціоналізація міського простору та зростання ролі функціонального зонування території по вертикалі з багоярусним використанням підземного простору.

Особлива увага в ході дослідження ефективності використання територій міста для цілей регулювання функціонального використання і забудови приділялася питанню просторової сумісності територій різного функціонального використання на міському рівні.

залежить від того, на якому структурно – територіальному рівні проводиться оцінка.

Виділяють два принципових підходи до визначення ефективності використання території: перший – розрахунковий підхід визначення економічної ефективності використання певної території, на підставі якого визначаються показники економічної ефективності, другий – нормативний підхід із застосуванням системи параметрів інтенсивного використання територій.

Отже можна виділити такі критерії ефективності використання житлової території:

1. Інтенсивність використання локальних територій (нормативний підхід). В основі критерію лежить система показників (щільність забудови, у тому числі житлової та громадської, щільність відвідування, щільність населення, щільність основних фондів (вартісна), коефіцієнт використання підземного простору (планувальний та вартісний), коефіцієнт житлових приміщень, коефіцієнт громадських приміщень, середня поверховість, характеристика стану фондів – фізичний, моральний знос.

2. Функціональна доцільність використання територій та забудови кварталу та (оптимізаційний підхід) – базується на оптимізації наступних показників – поліфункціоналізація використання територій кварталів та функціональна насиченість, щільність функцій, просторова сумісність територій внутрішніх та зовнішніх кварталу.

3. Ефективність використання територій кварталу або ефективність діяльності землекористувача (оптимізаційний підхід) – базується на оптимізації наступних показників: витрат, що визначаються його місцеположенням та характеристиками середовища, і випуском від діяльності, якою він займається на цій земельній ділянці або території.

4. Керованість забудовою територій кварталу (організаційний підхід), в основі якого лежить інвестиційне планування, забезпечення раціональної черговості забудови, встановлення системи пріоритетів, встановлення раціональної системи землекористування, забезпечення умов послідовної реконструкції забудови, забезпечення рентабельності забудови [2].

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.

### Висновки

Таким чином, можна стверджувати, що вирішення проблеми підвищення ефективності використання територій міста дуже складна задача, вимагає комплексного підходу, вибір критеріїв ефективності використання міських територій. Підвищення інтенсивності „щільності” освоєння територій збільшує соціальну ефективність планувального рішення території забудови, проте слід враховувати, що за однієї і тієї ж інтенсивності в різних просторова-планувальних умовах, досягається різний ефект. Тому все більше значення набуває дослідження функціонально-планувальної ефективності використання територій, яке може бути досягнуто за рахунок оптимальної просторової організації як усієї міської системи, так і структурно-територіальних елементів.

### ЛІТЕРАТУРА

- [1] ДБН 2.2-12:2019. Планування і забудова територій. [Чинний від 2019-10-01]. Вид. офіц. Київ : Мінрегіон України, 2019.
- [2] Топал С.С. Принципи і методи гуманізації житлового середовища історичних міст Причорномор'я України на прикладі міста Одеса. дис.... канд. тех. наук: 21.12.2020/ Київський національний університет будівництва і архітектури. Київ, 2020.

**Топольська Єлизавета Олександрівна** — здобувачка кафедри будівництва, міського господарства та архітектури, Вінницький національний технічний університет. email: [wjw6509@gmail.com](mailto:wjw6509@gmail.com).

**Науковий керівник: 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)

**Topolska Elizaveta**— student of the Department of Building, Urban and Architecture of the Vinnitsa National Technical University. email: [wjw6509@gmail.com](mailto:wjw6509@gmail.com).

**Kucherenko Liliya** — PhD, Associate professor of the Department of Building, Urban and Architecture of the Vinnitsa National Technical University. email: [liliya13liliya13@gmail.com](mailto:liliya13liliya13@gmail.com).