

склалася, впливає великий розрив між техніко-економічним станом організації житлового середовища, формами архітектурно-планувальної організації житлового середовища та сучасними вимогами до комфортності проживання мешканців.

На основі містобудівного аналізу розвитку міст встановлена необхідність переорієнтації містобудівних рішень на нову ресурсозберігаючу спрямованість, при цьому сформульовані наукові принципи техніко-економічного обґрунтування розміщення нової житлової забудови згідно з основними напрямками перспективного житлового будівництва, раціонального використання сельбищних територій, реконструкції житлової забудови. Реконструкція забудови розглядається з погляду вирішення не лише поточних загальних містобудівних проблем, але й перспективних потреб розвитку і забудови міст.

Таким чином, економічна оцінка є одним з найголовніших, але не єдиним для визначення найдоцільнішого містобудівного вирішення. Тому в подальшому можуть вноситись коригування, які пов'язані з архітектурно-планувальними, інженерними вимогами, умовами розвитку будівельної бази та інших позицій.

## **БАГАТОФУНКЦІОНАЛЬНІ КОМПЛЕКСИ, ЯК ФОРМА ПРОСТОРОВОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ ЖИТЛОВОГО СЕРЕДОВИЩА**

*Луна А.Ю.*

*Науковий керівник – Черносова Т.О., ст. викладач*

Характерною особливістю сучасного етапу розвитку найбільших міст є гострий дефіцит вільних територій для нового будівництва. У цих умовах пріоритетним принципом організації міської забудови стає її багатофункціональність, що дозволяє значно збільшити ефективність використання цінних міських земель.

Багатофункціональні житлові комплекси – це найбільш перспективна форма просторової організації житлового середовища міста. Ці містобудівні об'єкти поєднують у своїй структурі громадські, житлові функціональні групи і належні їм елементи інфраструктури.

В західних країнах багатофункціональними комплексами (БФК) прийнято називати тільки ті об'єкти нерухомості, які включають в себе приміщення торговельного, розважального, офісного, готельного, адміністративного та житлового призначення.

Створення естетично повноцінного містобудівного ансамблю житлового комплексу залежить, насамперед, від містобудівної ідеї і підпорядкування цієї ідеї всіх компонентів забудови. На формування художнього образу житлового комплексу впливають: архітектура існую-

чої забудови, природно-ландшафтні особливості території проектового комплексу, склад і прийом включення громадських установ в житлове середовище.

Будівництво БФК вимагає від забудовника і проектувальника виконання всіх правил безпеки, звуко- і шумоізоляції. При плануванні будівель необхідно чітко розділити вхідні зони для мешканців і для відвідувачів об'єктів комплексу, передбачити надземні і підземні парковки, а також розвантажувальні майданчики для торгових точок. Будівля та навколишня територія повинні стати єдиним ансамблем з загальною ідеєю зовнішнього оформлення.

За місцем розташування в місті багатofункціональні комплекси можна розділити на два основних види:

- вертикальні – зводяться в центрі міста;
- горизонтальні – розташовані за межами міської риси.

Кожен з цих видів має свої переваги та недоліки.

Переваги будівництва БФК:

- вигода для забудовника.

Зазвичай житлові приміщення першого поверху не користуються великим попитом на ринку житла. Якщо перший поверх відвести під технічні приміщення, це знизить корисну площу будівлі;

- зниження комунальних платежів для мешканців.

У БФК велика частина комунальних платежів лягає на плечі комерційних компаній та організацій, що орендують або купили нежитлові площі, це дозволяє знизити вартість комунальних послуг для звичайних громадян, що населяють комплекс;

- можливість працювати, відпочивати і жити в одному районі.

Розвинена інфраструктура БФК економить час мешканців, зникає необхідність в поїздках до торгових, розважальних та інших центрів, а деякі мешканці зможуть отримати роботу безпосередньо в комплексі;

- близькість до центру мегаполісу, зручна транспортна

розв'язка.

Недоліки будівництва БФК:

- відсутність прибудинкової території.

Щільність забудови, дефіцит вільних ділянок в центрі міста не дозволяє улаштування елементів благоустрою житлових територій;

- висока вартість житла та комерційних приміщень.

Престижність центральних районів значно збільшують ціни на апартаменти, квартири та торгові площі;

• відсутність об'єктів соціального значення (школи, дитячі садки, поліклініки тощо);

- психологічний дискомфорт.

Проживання на 30 поверсі та вище може викликати психологічний дискомфорт у людини;

- джерело шуму.

Поєднання комерційної нерухомості та житлових приміщень може при неправильному плануванні стати додатковим джерелом шуму і роздратування.

Тож можна зробити висновок, що багатофункціональні комплекси ефективніше будувати горизонтальними, а перед будівництвом проводити маркетинг території для аналізу існуючої інфраструктури та визначення основних функцій будівлі.

## **ДОЦІЛЬНІСТЬ СТВОРЕННЯ «РОЗУМНИХ» МІСТ ТА МІСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ**

*Мороз А.Е.*

*Науковий керівник – Черноносова Т.О., ст. викладач*

Мета роботи: визначити і проаналізувати поняття «Розумне місто – Smart Cities», основні вимоги та заходи щодо створення міських «розумних територій» в рамках впровадження програми «Розумне місто» в Україні.

В теперішній час поняття «Розумне місто» або «Smart Cities» не є новим у світовій практиці. Сучасні великі міста стрімко розвиваються, більшість територій існуючої забудови все частіше не відповідають сучасним вимогам комфортності проживання, економічним, соціальним та екологічним завданням.

«Smart Cities» - це єдина система управління міським господарством, яка направлена на виконання енергозберігаючих і енергоефективних державних програм, з використанням новітніх цифрових технологій, інформатизації виробничих процесів. Мета програми «Розумне місто» – оптимальний розподіл ресурсів і забезпечення безпеки проживання. В рамках цієї програми за допомогою інформаційно-комунікаційних технологій, автоматизованих систем управління проводиться постійний моніторинг важливих об'єктів міської інфраструктури (автомобільних доріг, мостів, тунелів, залізних доріг, метро, аеропортів, морських портів, систем зв'язку, водопостачання, енергопостачання тощо); вести облік споживаних ресурсів, визначати кількість видаткового обладнання, що потребує заміни; дистанційно управляти та регулювати режими подання використовуваних ресурсів. Ці заходи направлені на підвищення екологічної стійкості, ефективності управління та раціональне витрачання коштів міського бюджету, обґрунтовуючи економічну доцільність втілення цих заходів.