

на вартості житла. Оцінити цей фактор можна, використовуючи показник площі (частки займаної площі в межах міста) зелених насаджень.

Сучасне життя, висуває нові додаткові вимоги як безпосередньо до самого житла так і до житлової забудови в цілому. Так, сучасне житло повинне забезпечувати можливість користуватися автомобілем, що припускає наявність гаража або місця для його стоянки.

СУЧАСНІ ПІДХОДИ ДО ФОРМУВАННЯ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ ВЕЛИКИХ МІСТ

Лісунов В.В.

Науковий керівник – Апатенко Т.М., ст. викладач

Соціально-економічні зміни у державі сприяють появі нових ідей і напрямів у формуванні та розвитку архітектурно-планувальної організації житлової забудови України, вимагають нових підходів до удосконалення житлового середовища, виходячи з реальних можливостей окремих груп жителів сучасних великих міст.

Аналіз вітчизняного досвіду будівництва житлового середовища України, саме як на усьому після радянському просторі, великих та інших міст виявив кілька проблемних аспектів.

Одним із цих аспектів є традиції планування житлової забудови великими просторовими утвореннями – житловими масивами, що не відповідає сучасним вимогам формування житлового середовища. Проектування великих житлових масивів (мікрорайонів, іноді кварталів), які займають велику площу під забудову: 10–60 гектарів, у деяких випадках до 80 гектарів характеризує специфіку формування житлового середовища радянської епохи.

У роки отримання незалежності України стало логічним викликом адаптування містобудівної документації відповідно до нових умов функціонування міст України, а саме корегування нормативних документів. Внаслідок чого було розроблено ДБН 360-92***Містобудування. Планування та забудова міських та сільських поселень*”, який мав багату кількість редакцій та правок, та має своє продовження як документ, який потребує внесення змін сьогодні. Але повноцінного корінного відходу від минулого так і не відбулося., а саме – відмовлення від проектування житлового середовища за принципом «мікрорайонування», незважаючи на такий факт, що сучасні виклики розвитку містобудування вносять свої корективи та зміни у міське середовище. Ці зміни презентовані у сучасному містобудівному середовищі міст України – нове будівництво житлового середовища відбувається невеликими житловими комплексами й являє собою гру-

пу житлових будинків та інших будівель, побудованих разом як єдина просторова одиниця.

Саме за такими принципами відбувається житлова забудова закордонних міст. Точна форма може відрізнятись в різних країнах. Відповідно, житловий комплекс, як правило, будується одним підрядником, з декількома стилями будинку або будівництва, тому вони мають тенденцію бути однорідними за зовнішнім виглядом.

У Великобританії житловий комплекс – «housing estate» термін досить широкий, і може включати в себе що – небудь з висотного муніципального житла «government-subsidized housing», аж до більш елітарного, приміського житла «led suburban tract housing».

У великих азійських містах, таких як Сінгапур, Куала-Лумпур, Гонконг, Шеньчжень, Тайвань і Сеул, житловий комплекс може варіюватися від окремих будинків до башти з високою щільністю з комерційними об'єктами або без них; в Європі та Америці вони можуть мати форму міського житла, або ряди старих будинків, пов'язаних з промисловою реновацією, окремі будинки з невеликими ділянками землі навколо них, що утворюють сади, і найчастіше без урахування будь-якої комерційної діяльності об'єктів.

Житлові комплекси є звичайною формою житлового проектування, що використовується в нових містах, де маєтки розробляються як автономні передмістя, зосереджені на невеликому комерційному центрі. Існує декілька сучасних принципів планування житлових комплексів:

- *принцип функціональної інтенсифікації* заснований на теорії інтегрованого урбанізму, який передбачає суміщення в житловому будинку зон різного функціонального призначення (поява багатофункціональних житлових комплексів).

- *принцип типологічного розмаїття*, який передбачає інтеграцію в єдиному будинку різних типів житлових одиниць, що відповідають різним соціальним групам, потребам населення і чисельним складам сім'ї та сприяє підвищенню архітектурно-типологічного різноманіття забудови.

- *принцип “дисперсності колективних зон”*, який передбачає влаштування в об'ємі будинку кількох колективних просторів, навколо яких формується приватний житловий простір квартир.

Отже, доцільним і актуальним є виведення на перший план закріплення поняття житловий комплекс, внаслідок чого виникає необхідність щодо внесення змін у містобудівну документацію в контексті редагування основного нормативного документу, яке триває сьогодні.