

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
«ПОЛТАВСЬКА ПОЛІТЕХНІКА ІМЕНІ ЮРІЯ КОНДРАТЮКА»

Кваліфікаційна наукова  
праця на правах рукопису

ВАДИМОВ ДМИТРО ВАДИМОВИЧ

Прим. № \_\_

УДК 711.4-163

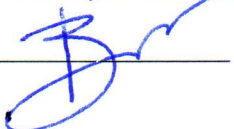
**ДИСЕРТАЦІЯ**  
**ПРИНЦИПИ ТА ПРИЙОМИ ВПОРЯДКУВАННЯ ПРИБУДИНКОВИХ**  
**ТЕРИТОРІЙ БАГАТОКВАРТИРНОЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ**  
**(НА ПРИКЛАДІ М. ПОЛТАВА)**

Спеціальність: 191 Архітектура та містобудування

Галузь знань: 19 Архітектура та будівництво

Подається на здобуття наукового ступеня доктора філософії

Дисертація містить результати власних досліджень. Використання ідей, результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело. Всі ідеї, фактичні дані, результати дослідження та наукова новизна є результатом власної інтелектуальної діяльності автора.

  
Вадімов Д.В.

Науковий керівник Шевченко Людмила Станіславівна, кандидат архітектури, доцент

## АНОТАЦІЯ

*Вадімов Д.В.* Принципи та прийоми впорядкування прибудинкових територій багатоквартирної житлової забудови (на прикладі м. Полтава). Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня доктора філософії за спеціальністю 191 – Архітектура та містобудування – Національний університет Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка, Полтава, 2026.

Дисертація присвячена актуальній проблемі впорядкування прибудинкових територій багатоквартирної житлової забудови, що є невід'ємною частиною комфортного та безпечного міського середовища. В умовах урбанізації та зростання щільності забудови, питання ефективного використання, функціонального наповнення та естетичної привабливості прибудинкових територій набуває особливого значення, оскільки безпосередньо впливає на якість життя мешканців та загальний вигляд міст. Несистемний підхід до їх формування часто призводить до деградації простору, конфліктів між користувачами та зниження життєкомфортності середовища. Необхідність розробки науково обґрунтованих принципів та практичних прийомів впорядкування цих територій, адаптованих до сучасних умов та місцевих особливостей, є нагальною.

*Вступ* присвячено актуальності теми, визначенню об'єкта, предмета, мети та завдань дослідження, окреслено його межі та використані методи. Зазначено наукову новизну, яка полягає в розробці принципів та прийомів упорядкування прибудинкових територій, а також в обґрунтуванні їх ролі у формуванні життєкомфортного середовища. Окреслено практичне значення одержаних результатів, їх апробацію. Подано публікації по темі роботи, підкреслено особистий внесок здобувача у них.

*Перший розділ* «Прибудинкова територія багатоквартирної житлової забудови як архітектурно-планувальний об'єкт» присвячений теоретичному осмисленню сутності прибудинкових територій. У підрозділі 1.1. проаналізовано еволюцію їх архітектурно-просторової організації та вплив на міське середовище. У підрозділі

1.2 висвітлено сучасний стан проблеми формування прибудинкових територій та проведено аналіз попередніх досліджень. У підрозділі 1.3 увагу приділено нормативно-правовим аспектам закріплення та регулювання прибудинкових територій, як вітчизняному, так і закордонному досвіду, що дозволило виявити кращі практики та проблемні зони.

*Другий розділ* "Методика дослідження прибудинкових територій багатоквартирної житлової забудови" розкриває методологічні основи роботи. У підрозділі 2.1 розглянуто наукові підходи до вивчення прибудинкових територій. Підрозділ 2.2 формує методологічні засади власного дослідження. У підрозділі 2.3 підкреслено місце та роль прибудинкових територій у структурі багатоквартирної забудови при формуванні життєкомфортного середовища.

*Третій розділ* "Фактори, що впливають на формування прибудинкових територій багатоквартирної житлової забудови". Підрозділ 3.1 ідентифікує та систематизує фактори, які визначають характер та особливості впорядкування прибудинкових територій. У підрозділі 3.2 проаналізовано архітектурні та планувальні передумови, природно-кліматичні, соціально-економічні та функціональні фактори. Окремо виділено у підрозділ 3.3 композиційно-просторову організацію та морфо-типологічні ознаки об'єкту дослідження, що дозволило класифікувати різні типи прибудинкових територій та виявити їх потенціал сельбищної території.

*Четвертий розділ* "Принципи та прийоми впорядкування прибудинкових територій багатоквартирної житлової забудови на прикладі м. Полтава" містить основні результати дослідження. На основі проведеного аналізу та врахування специфіки міста Полтава, підрозділом 4.1 визначено та обґрунтовано систему взаємодії принципів впорядкування прибудинкових територій (нормативно-правова база, соціальна взаємодія через партисипативність, етика та добросусідство, сталий розвиток). У підрозділі 4.2 детально описано конкретні прийоми впорядкування, що охоплюють зонування, функціонування, організацію пішохідно-транспортних потоків сельбищної території. Підрозділом 4.3 визначено перспективи розвитку

прибудинкових територій з урахуванням сучасних тенденцій та потреб.

*Загальні висновки* узагальнюють отримані результати, підтверджують досягнення поставленої мети та завдань, а також формулюють рекомендації для практичного застосування.

**Ключові слова:** прибудинкова територія, впорядкування, принципи, прийоми, житлова забудова, житлове середовище, сельбищна територія, середовище життєдіяльності, багатоповерхові житлові будівлі, багатоквартирне житло, доступне житло, благоустрій, соціопсихологічний комфорт.

## ABSTRACT

*Vadimov D.* Principles and techniques of organising the areas adjacent multi-apartment residential buildings (based on the example of Poltava) – Qualification scientific work in manuscript form. Thesis for the degree of Doctor of Philosophy in the specialty 191 – Architecture and Urban Planning – Yuri Kondratyuk National University of Poltava Polytechnic, Poltava, 2026.

The dissertation is devoted to the topical issue of organization the areas adjacent multi-apartment residential buildings, which is an integral part of a comfortable and safe urban environment. In the context of urbanisation and increasing building density, the issue of effective use, functional content and aesthetic appeal of areas adjacent to tenement house is becoming particularly important, as it directly affects the quality of life of residents and the overall appearance of cities. An unsystematic approach to their formation often leads to the degradation of space, conflicts between users and a reduction in the comfort of the environment. There is an urgent need to develop scientifically based principles and practical methods for the improvement of these areas, adapted to modern conditions and local characteristics.

*The introduction* is devoted to the relevance of the topic, the definition of the object, subject, purpose and objectives of the study, its scope and the methods used. The scientific novelty is noted, which consists in the development of principles and methods for the improvement of adjacent territories, as well as in the justification of their role in the

formation of a comfortable living environment. The practical significance of the results obtained and their testing are outlined. Publications on the topic of the work are presented, and the personal contribution of the applicant to them is emphasised.

*The first chapter*, ‘The territory adjacent to multi-apartment residential buildings as an architectural and planning object,’ is devoted to a theoretical understanding of the essence of territories adjacent to tenement house. Subsection 1.1 analyses the evolution of their architectural and spatial organisation and their impact on the urban environment. Subsection 1.2 highlights the current state of the problem of forming adjacent territories and analyses previous studies. Subsection 1.3 focuses on the regulatory and legal aspects of securing and regulating adjacent territories, both domestic and foreign experience, which made it possible to identify best practices and problem areas.

*The second chapter*, ‘Methodology for studying areas adjacent to multi-apartment residential buildings,’ reveals the methodological basis of the work. Subsection 2.1 considers scientific approaches to the study of areas adjacent to tenement house. Subsection 2.2 forms the methodological basis of the study itself. Subsection 2.3 emphasises the place and role of adjacent territories in the structure of multi-apartment buildings in the formation of a comfortable living environment.

*The third chapter*, ‘Factors influencing the formation of adjacent territories of multi-apartment residential buildings,’ Subsection 3.1 identifies and systematises the factors that determine the nature and characteristics of the arrangement of adjacent territories. Subsection 3.2 analyses architectural and planning prerequisites, natural and climatic, socio-economic and functional factors. Subsection 3.3 separately highlights the compositional and spatial organisation and morphological and typological features of the object of study, which made it possible to classify different types of adjacent territories and identify their potential.

*The fourth chapter*, ‘Principles and techniques of arranging the territories adjacent to multi-apartment residential buildings on the example of Poltava,’ contains the main results of the study. Based on the analysis and taking into account the specifics of the city of Poltava, subsection 4.1 defines and substantiates a system of interaction between the

principles of organising adjacent territories (regulatory and legal framework, social interaction through participation, ethics and good neighbourliness, sustainable development). Subsection 4.2 describes in detail specific management techniques covering zoning, functioning, and the organisation of pedestrian and transport flows. Subsection 4.3 defines the prospects for the development of areas adjacent to tenement house, taking into account current trends and needs.

*The general conclusions* summarise the results obtained, confirm the achievement of the set goals and objectives, and formulate recommendations for practical application.

**Keywords:** adjacent house territory, development, principles, techniques, residential development, residential environment, residential area, living environment, multi-apartment buildings, tenement house, affordable housing, urban improvement, sociopsychological comfort.

## ЗМІСТ

ВСТУП.....	11
РОЗДІЛ 1. ПРИБУДИНКОВА ТЕРИТОРІЯ БАГАТОКВАРТИРНОЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ	ЯК
АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНИЙ	ОБ'ЄКТ.....
	23
1.1 Еволюція архітектурно-просторової організації прибудинкової території та її вплив на міське середовище.....	23
1.2. Сучасний стан та аналіз попередніх досліджень вивчення проблеми формування прибудинкової території у системі міського поселення.....	37
1.3. Нормативно-правові аспекти закріплення прибудинкових територій багатоквартирної забудови (вітчизняний та закордонний досвід).....	46
Висновки до розділу 1.....	70
РОЗДІЛ 2. МЕТОДИКА ДОСЛІДЖЕННЯ ПРИБУДИНКОВИХ ТЕРИТОРІЙ БАГАТОКВАРТИРНОЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ.....	71
2.1. Наукові підходи до вивчення прибудинкових територій.....	71
2.2. Методологічні основи дослідження прибудинкових територій багатоквартирної житлової забудови.....	89
2.3 Місце та ролі прибудинкових територій в структурі багатоквартирної житлової забудови при формуванні життєкомфортного середовища.....	96
Висновки до розділу 2.....	120
РОЗДІЛ 3. ФАКТОРИ, ЩО ВПЛИВАЮТЬ НА ФОРМУВАННЯ ПРИБУДИНКОВИХ ТЕРИТОРІЙ БАГАТОКВАРТИРНОЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ.....	121
3.1. Архітектурні та планувальні передумови формування прибудинкових територій.....	121
3.1.1. Планувальна структура мікрорайону/кварталу/групи житлової забудови та	

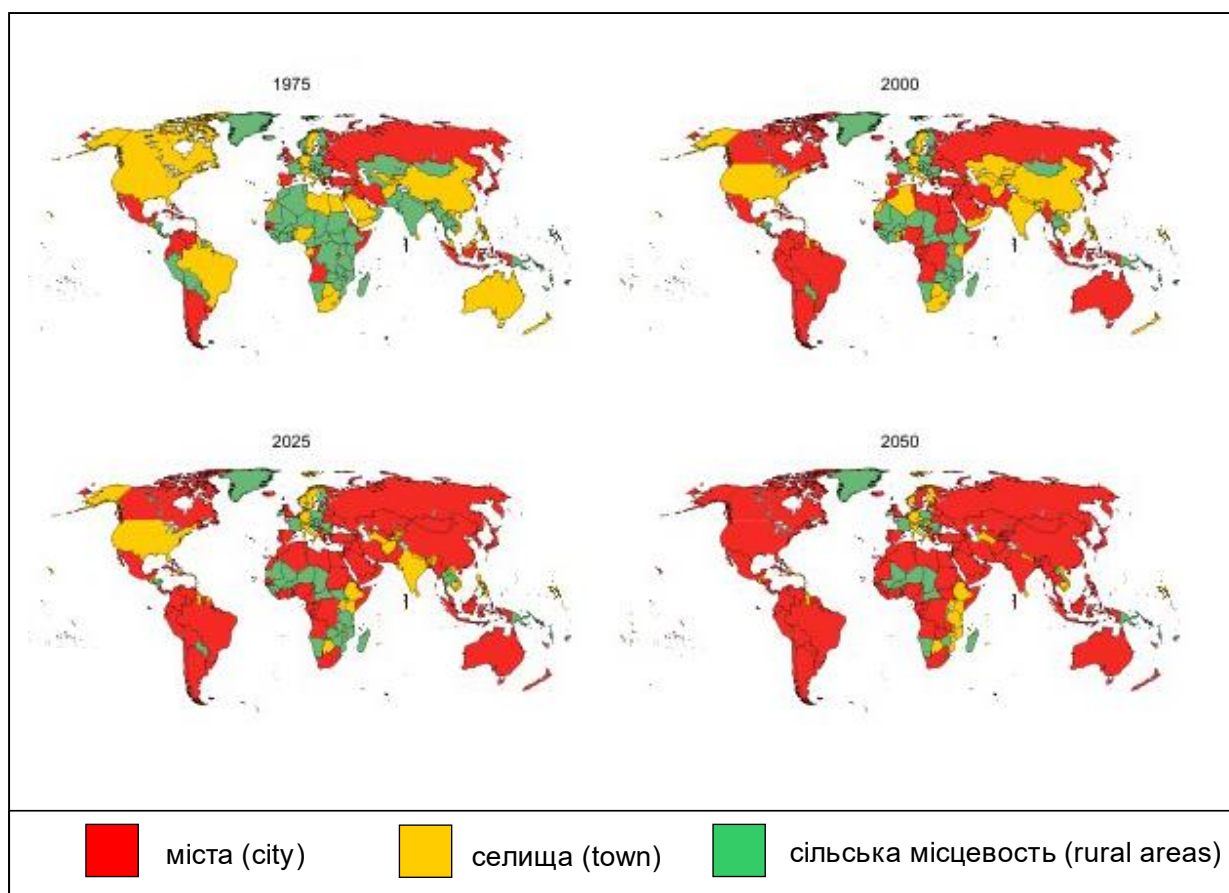
<i>її вплив</i> .....	121
3.1.2. <i>Вплив конфігурації, типу житлових будівель та їх особливостей</i> .....	129
3.1.3. <i>Історичні та контекстуальні передумови</i> .....	135
3.2. <i>Природно-кліматичні та функціональні фактори формування просторової організації прибудинкових територій житлової забудови</i> .....	138
3.2.1. <i>Природно-кліматичні фактори</i> .....	139
3.2.2. <i>Функціональні фактори</i> .....	142
3.3. <i>Композиційно-просторова організація та морфо-типологічні ознаки об'єкту дослідження</i> .....	149
3.3.1. <i>Критерії формування та морфологічні одиниці типологічної моделі організації прибудинкових територій (Тип 1) "відкриті" або "мікрорайонного типу"</i> .....	150
3.3.2. <i>Критерії формування та морфологічні одиниці типологічної моделі організації прибудинкових територій (Тип 2) "закриті" та "напівзакриті"</i> .....	155
3.3.3. <i>Критерії формування та морфологічні одиниці типологічної моделі організації прибудинкових територій (Тип 3) "з містобудівним резервом", "інтегровані в рекреацію загальноміського значення" (компенсаційні без власної прибудинкової території за рахунок рекреації міста)</i> .....	160
3.3.4. <i>Критерії формування та морфологічні одиниці типологічної моделі організації прибудинкових територій (Тип 4) "змішані" та "специфічні"</i> .....	165
Висновки до розділу 3.....	172
РОЗДІЛ 4. ПРИНЦИПИ ТА ПРИЙОМИ ВПОРЯДКУВАННЯ ПРИБУДИНКОВИХ ТЕРИТОРІЙ БАГАТОКВАРТИРНОЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ НА ПРИКЛАДІ М. ПОЛТАВИ.....	173
4.1. <i>Принципи впорядкування прибудинкових територій</i> .....	173
4.1.1. <i>Принцип нормативно-правової основи</i> .....	175
4.1.2. <i>Принцип соціальної взаємодії через партисипативність</i> .....	179

4.1.3. Принцип етичного управління та добросусідства.....	183
4.1.4. Принцип збалансованого сталого розвитку (екологічної відповідальності).....	186
4.2. Прийоми впорядкування об'єкту дослідження.....	193
4.2.1. Прийом «Об'єднання»: спрямований на інтеграцію прибудинкових ділянок для формування єдиного функціонального простору (1.1).....	194
4.2.2. Прийом «Поділ»: що передбачає поділ прибудинкової території на окремі частини (під забудовою) та територій спільного користування (1.2).....	195
4.2.3. Прийом «Використання земельного сервітуту»: на прикладі здійснення проїзду, що дозволяє забезпечити право проходу/проїзду через чужу земельну ділянку (2.0).....	196
4.2.4. Прийом «визначення території спільного користування (проїзд)» (3.0).....	197
4.2.5. Прийом «Узагальнення» для окремого житлового будинку (з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями) (4.1).....	198
4.2.6. Прийом «Розподілення» в окремі землекористування в межах прибудинкової території для окремого житлового будинку (з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями) (4.2).....	199
4.2.7. Прийом «Відокремлення» землекористування комерційних об'єктів та дворового простору, для мешканців для окремого житлового будинку (з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями) (4.3).....	200
4.2.8. Прийом «Незалежного функціонування» з огороженням парканом (5.1).....	201
4.2.9. Прийом «Комбінований» з визначенням власної прибудинкової території та території спільного користування (5.2.).....	202
4.2.10. Прийом «Взаємодоповнення» з сервітутною можливістю користування майданчиками сусідніх прибудинкових територій (5.3).....	203
4.3. Перспективи розвитку прибудинкових територій.....	210
Висновки до розділу IV.....	220

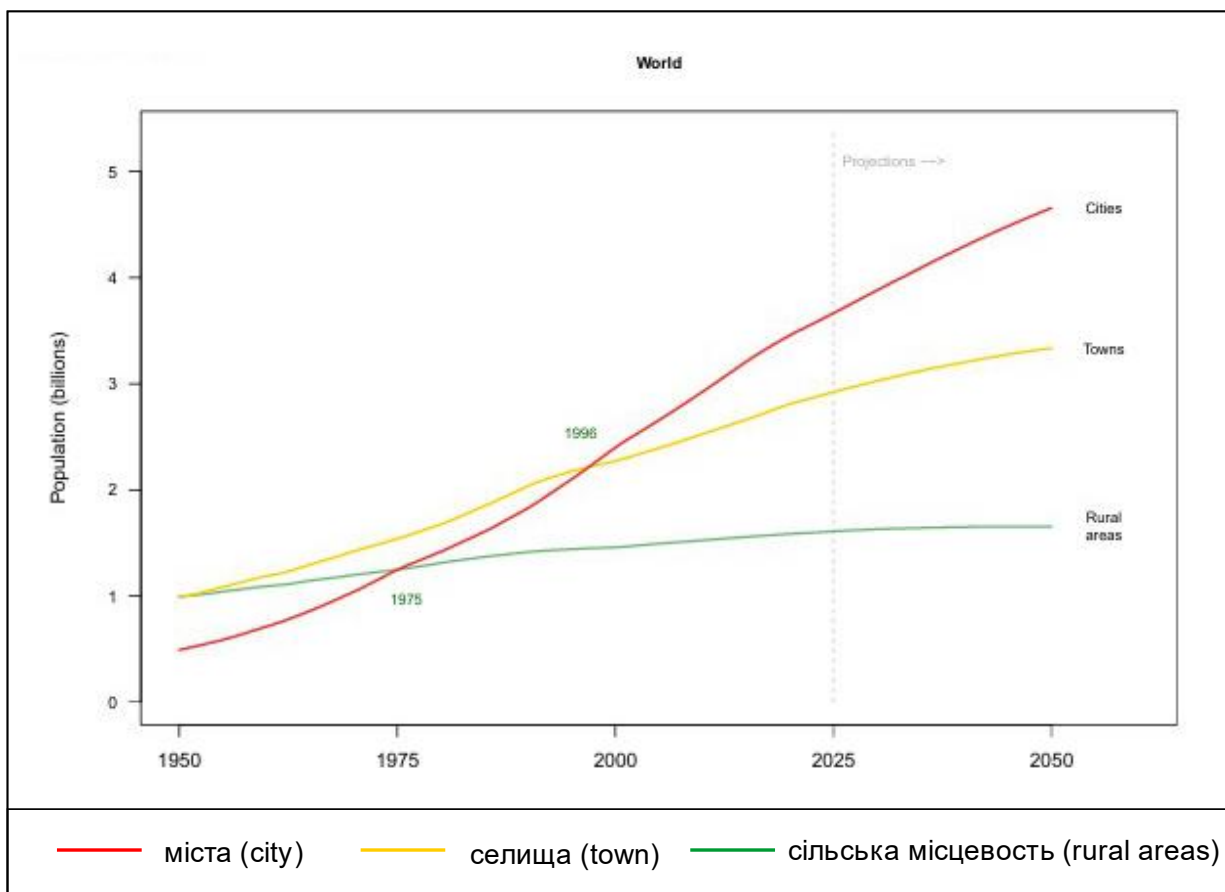
Загальні висновки.....	221
ПЕРЕЛІК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	223
ДОДАТКИ.....	237
Додаток А. Аналіз існуючої світової практики організації прибудинкових просторів багатоквартирної житлової забудови.....	237
Додаток Б. Акти впровадження результатів дисертаційного дослідження.....	269
Додаток В. Список праць, опублікованих за темою дисертації.....	272
Додаток Г. Інструменти та методи ШІ які застосовувались в дисертаційному дослідженні	274

## ВСТУП.

**Актуальність дослідження.** Сучасний світ стрімко урбанізується. Згідно даних щорічного видання ООН (World Urbanization Prospects 2025: Summary of Results United Nations, Department of Economic and Social Affairs, Population Division. – New York : United Nations), у 1950 році в містах (city) мешкало лише 20% населення (з 2,5 млрд), то у 2025 році цей показник зріс до 45% (з 8,2 млрд). Водночас частка мешканців селищ (town) скоротилася з 40% до 36%, а сільського (rural areas) населення— вдвічі, до 19%. Прогнозується, що до 2050 року дві третини приросту населення планети припаде саме на міста, тоді як сільське населення почне зменшуватися після 2040-х років. (Рис.1.1 Рис.1.2)



**Рис.1.1. Найпоширеніший тип поселення за ступенем урбанізації: міста, селища, сільська місцевість, оцінки за 1975, 2000, 2025 роки та прогнози до 2050 року.** (згідно даних щорічного видання ООН World Urbanization Prospects 2025: Summary of Results United Nations, Department of Economic and Social Affairs, Population Division. – New York : United Nations)

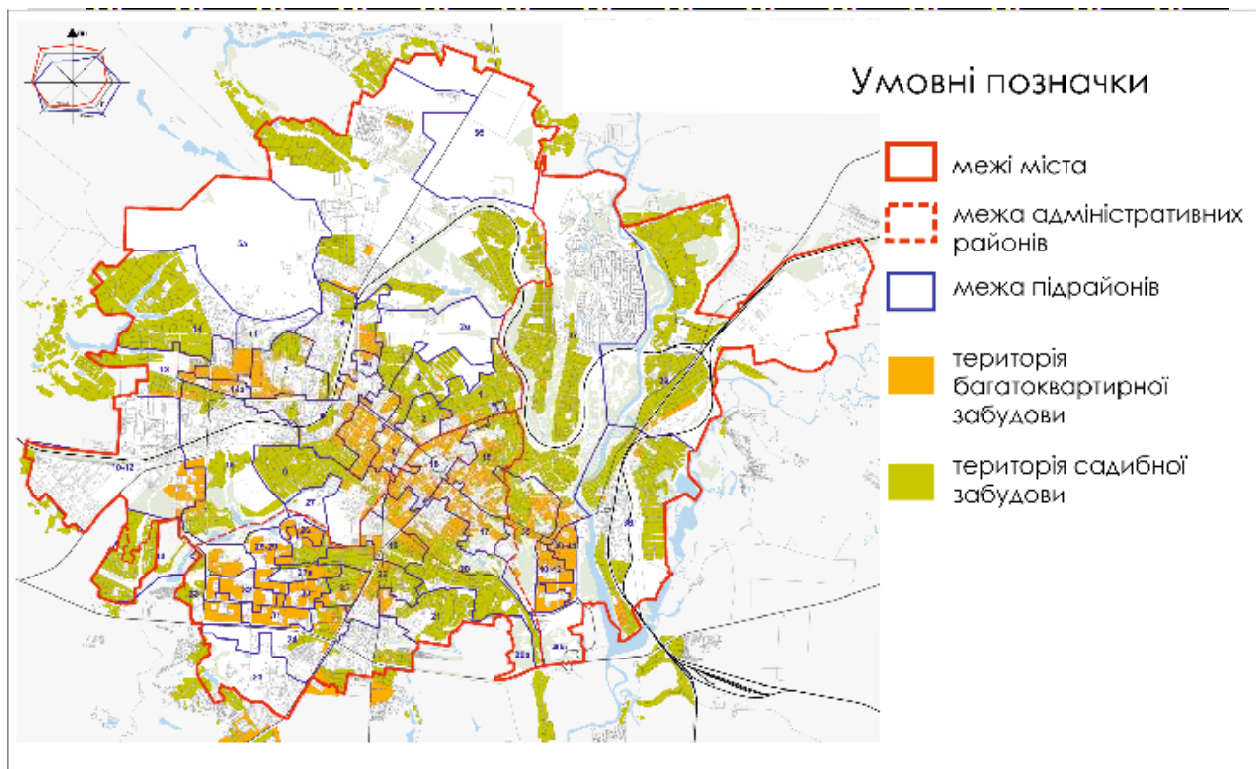


**Рис.1.2. Населення світу, яке проживає в містах, селищах та сільській місцевості, оцінки 1950-2025 роки, прогнози 2025-2050 роки.** (згідно даних щорічного видання ООН World Urbanization Prospects 2025: Summary of Results United Nations, Department of Economic and Social Affairs, Population Division. – New York : United Nations)

Кількість міст із 1975 року зросла вдвічі й сьогодні становить близько 12000. Важливо, що 81% міст мають населення менше 250000 осіб. Це підкреслює ключову роль малих і середніх центрів. Очікується, що до 2050 року кількість міст перевищить 15000. Урбанізація супроводжується розширенням територій: площа забудови на одну особу зросла з 43 до 63 м<sup>2</sup>. Цей процес докорінно змінює спосіб життя, сприяючи збільшенню тривалості життя та мобільності, але потребує ефективного планування. Сучасне місто є складною соціально-економічною, просторовою системою, в якій протікають різні процеси, в першу чергу, пов'язані з середовищем життєдіяльності людини. Все зростаючий темп життя населення міст із зростаючим числом потреб і підвищенням ролі матеріального благополуччя із зниженням значимості соціальних аспектів життя людини призводять до різних

проблем, пов'язаних з нестачею відпочинку, спілкування, звуження соціальних зв'язків до робочого колективу і сім'ї. Реалізація соціальних потреб населення реалізується на територіях міста різного функціонального призначення, але найбільш відповідальною є території житлового призначення. Саме тут розташовуються житлові будинки та обслуговуюча інфраструктура. Історично склалося, що прибудинкові території, сформовані переважно у період масового типового будівництва, часто розглядалися як допоміжні елементи, забезпечуючи лише мінімально необхідний набір функцій (проїзд, паркування, озеленення). Сучасні містобудівні вимоги, орієнтовані на підвищення якості життя, формування комфортного та безпечного міського середовища вимагають переосмислення ролі та просторової організації цих ділянок. Існуюча нормативно-правова база не завжди забезпечує чітке розмежування відповідальності та ефективні механізми управління цими територіями. Досить тривалий час до 90-х років ХХ ст. державна житлова політика в Україні, як і у місті Полтава, ґрунтувалась на принципах, в яких держава забезпечувала доступним житлом громадян, які мали в цьому необхідність за рахунок державних програм житлового будівництва, створення житлових кооперативів, наявності державного, службового та комунального житлового фонду. Багатоквартирний фонд був або державним або комунальним і тільки садибний житловий фонд можна умовно було віднести до приватного. Не виключенням є і місто Полтава. Просторова організації житлових територій в основному побудована на основі мікрорайонного принципу, де земельні ділянки, на яких побудовані житлові будинки, відносяться до комунальної форми власності (Рис. 1.3.) На територіях із квартальною забудовою, переважно центральної частини міста, ситуація також потребує уточнення щодо визначення окремих меж та умов користування прибудинкових територій. Переважна кількість багатоквартирних житлових будинків та багатоповерхові житлові будівлі саме розташовані на земельних ділянках з невизначеними межами, що створює конфліктні ситуації. Аналіз стану прибудинкових територій у містах, зокрема у Полтаві, свідчить також про наявність низки системних проблем: нераціональне використання площ,

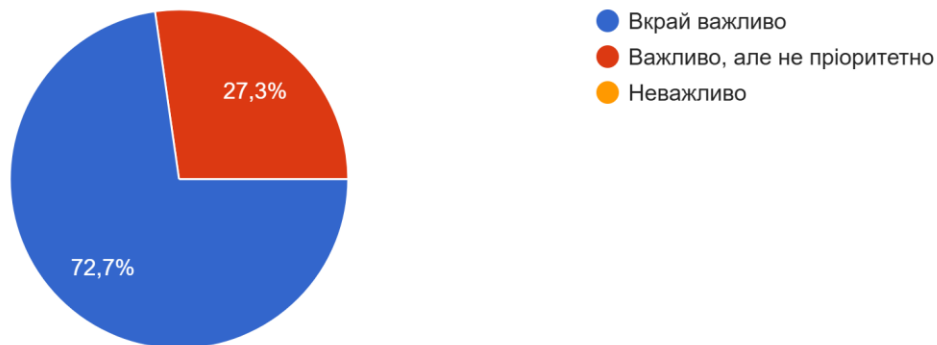
конфлікт функцій (майданчики благоустрою проти паркування), деградація елементів благоустрою та недостатня інтеграція у загальноміську мережу громадських просторів сільбищної території.



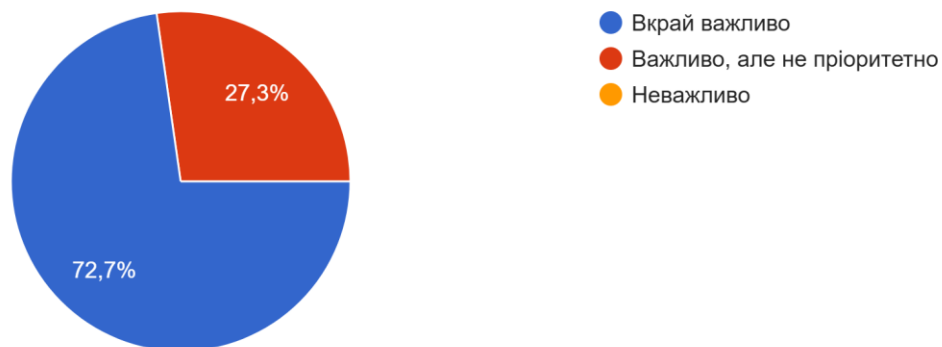
**Рис. 1.3. Розміщення багатоквартирної та садибної забудови в м. Полтава** (Полтава 2030. Концепція інтегрованого розвитку міста. Сильні міста – сильна Україна. Полтава – 2018).

Існуюча нормативно-правова база не завжди забезпечує чітке розмежування відповідальності та ефективні механізми управління цими територіями. Таким чином, виникає нагальна потреба у науково обґрунтованому визначенні принципів та прийомів впорядкування цих просторів. Наукові дослідження, які ставлять за мету розробку принципів та прийомів упорядкування прибудинкових територій багатоквартирної забудови та багатоповерхових житлових будівель є вельми актуальними, що підтверджується анкетними даними при проведенні відповідних опитувань серед керівників ОСББ, управляючих компаній, житлово-будівельних та обслуговуючих кооперативів, тощо. (Рис.1.4.)

Питання 1. Отримання кадастрового номеру шляхом закріплення прибудинкової території в ДЗК з подальшою можливістю оформлення договору оренди чи постійного користування  
11 ответов



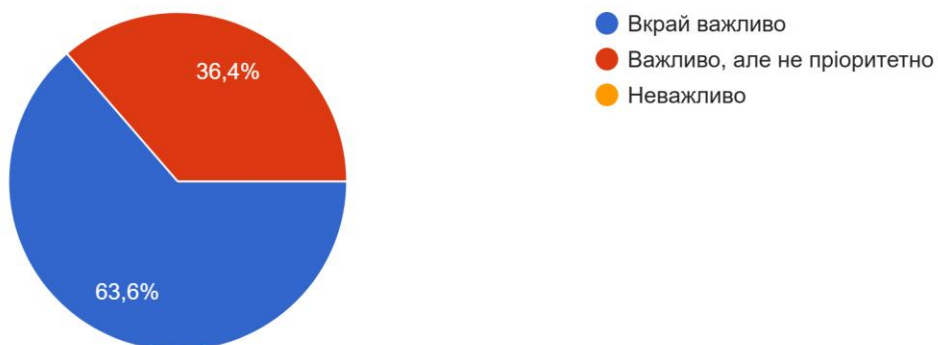
Питання 2. "Страхування" від захвату території двору від нової сторонньої забудови та вирішення спірних питань із сусідніми будинками щодо спільних та суміжних територій:  
11 ответов



**Рис. 1.4. Актуальність та пріоритетність питань впорядкування прибудинкових територій в м. Полтава (анкетування серед голів ОСББ м. Полтава, проведено автором)**

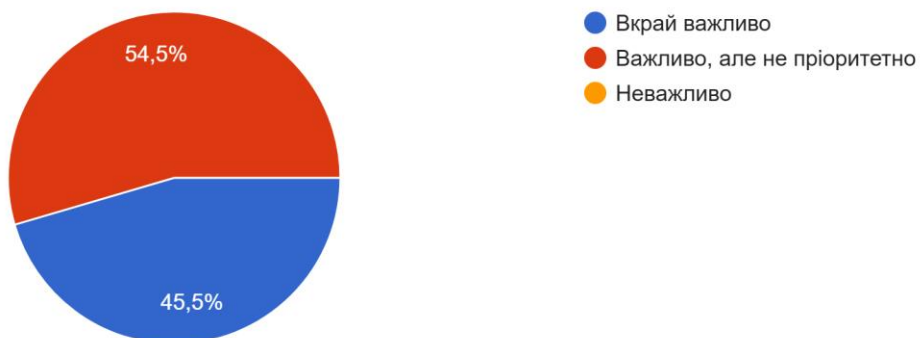
Питання 3. Безпека (огорожа прибудинкової території та відеоспостереження):

11 ответов



Питання 4. Достатня кількість парковочних місць (без сторонніх відвідувачів):

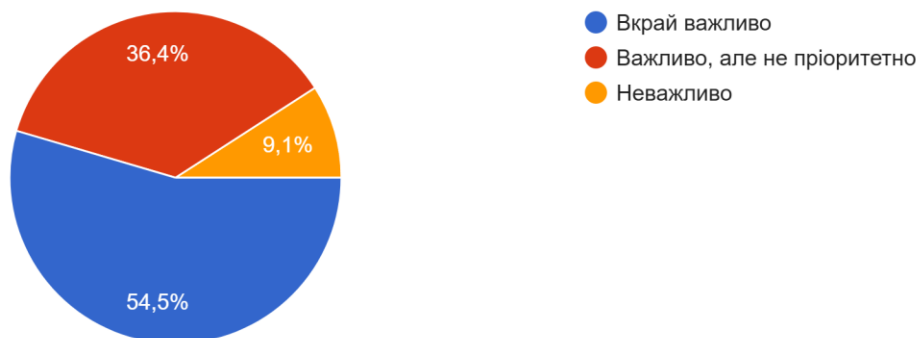
11 ответов



**Рис. 1.4. (Продовження) актуальність та пріоритетність питань впорядкування прибудинкових територій в м. Полтава (анкетування серед голів ОСББ м. Полтава, проведено автором)**

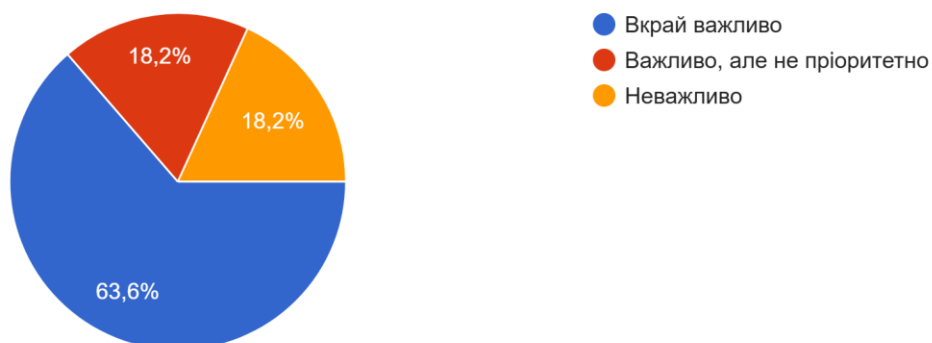
Питання 5. Благоустрій прибудинкової території на основі зеленого дизайну з розміщенням новітніх дитячих майданчиків, куточки відпочинку для дорослих:

11 ответов



Питання 6. Організація благоустрою та доступність на основі вимог інклюзії (доступність людей з обмеженими можливостями):

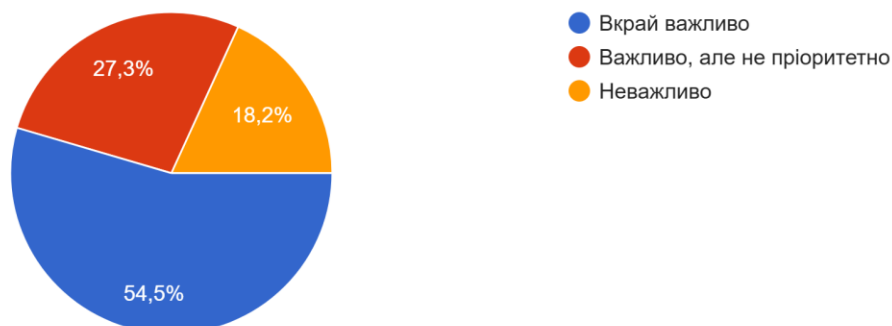
11 ответов



**Рис. 1.4. (Продовження) актуальність та пріоритетність питань впорядкування прибудинкових територій в м. Полтава (анкетування серед голів ОСББ м. Полтава проведено автором)**

Питання 7. Організація дворового простору без транзитних проїздів, крім дозволених (протипожежні вимоги та інше):

11 ответов



**Рис. 1.4. (Продовження) актуальність та пріоритетність питань впорядкування прибудинкових територій в м. Полтава** (анкетування серед голів ОСББ м. Полтава проведено автором)

**Мета і завдання дослідження.** *Метою* роботи є розробка теоретико-методологічних засад, обґрунтування та формування системи принципів і прийомів впорядкування прибудинкових територій багатоквартирної житлової забудови, що сприятиме створенню життєкомфортного середовища сельбищної території, підвищенню якості міського простору та ефективному використанню ресурсів, на прикладі міста Полтава. Поставлена в роботі мета передбачає необхідність вирішення таких *завдань*:

- дослідити еволюцію формування прибудинкових територій у світовій практиці, проаналізувати проблеми та сучасні тенденції їх розвитку;
- узагальнити сучасний стан дослідження прибудинкових територій, виявити існуючі наукові підходи та сформувавши методикку даного дослідження;
- виявити фактори впливу на формування прибудинкових територій;
- з'ясувати місце об'єкту дослідження в структурі багатоквартирної забудови сельбищної території, його композиційно-просторову організацію;

- сформулювати принципи впорядкування прибудинкових територій та виявити прийоми, спрямовані на їх реалізацію на прикладі м. Полтава;
- з'ясувати перспективи розвитку прибудинкових територій.

**Об'єкт дослідження** – прибудинкова територія багатоквартирної житлової забудови.

**Предмет дослідження** – принципи, прийоми впорядкування прибудинкових територій багатоквартирної забудови.

**Межі дослідження** — хронологічні – 50-60 роки ХХ століття -початок ХХІ століття; територіальні — в межах населеного пункту -місто; типологічні – які визначенні містобудівною документацією як території з переважною житлово-громадською функцією.

*Методи дослідження базуються на:*

- історико-теоретичному аналізі;
- порівняльному аналізі;
- морфологічному аналізі;
- композиційному аналізі;
- емпіричній базі;
- ситуаційному аналізі;

Науково обґрунтовано розроблення комплексного, інтегрованого підходу формування прибудинкових територій як вдосконалення існуючих методів способом визначення їх головних ознак і принципів дії. Основні наукові результати висунуті на захист полягають у тому, що: 1) вперше визначено параметризацію та систематизування процесу організації об'єкту дослідження; 2) вперше розроблено уніфікований підхід до визначення прийомів впорядкування, що дозволяє більш якісно сформулювати та організувати прибудинкову територію відповідно до визначених потреб; 3) вперше створена система оцінки на підставі морфо-типологічних ознак території, які описують форму та функцію прибудинкового простору. 4)

зроблено погноз щодо тенденції подальшого розвитку прибудинкових територій багатоквартирної житлової забудови.

**Наукова новизна** отриманих результатів полягає у розробці принципів та прийомів упорядкування прибудинкових територій, що враховує їх багатофункціональність, морфо-типологічні особливості, фактори впливу та місцеву специфіку, а також в обґрунтуванні їх ролі у формуванні життєкомфортного середовища сельбищної території.

**Практичне значення одержаних результатів** полягає у можливості використання практичних рекомендацій навчальними закладами у виляді методичних рекомендацій, органами місцевого самоврядування, архітектурними та містобудівними установами, проектними організаціями, об'єднаннями співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ) та інших форм власності, для оформлення права користування прибудинковими територіями, розробки програм благоустрою, проектів реконструкції та нового будівництва, що сприятиме підвищенню якості міського середовища сельбищної території та комфорту проживання мешканців.

**Особистий внесок здобувача.** Наукові результати, викладені у дисертаційному дослідженні, отримані автором особисто. Автором розроблено та ситематизовано інтегрований підхід організації та впорядкування прибудинкових територій багатоквартирної житлової забудови на основі принципів та відповідних прийомів. У дисертаційному дослідженні використано авторські розробки цієї ідеї, які було застосовано в проектних роботах, в яких автор був відповідальним виконавцем. У наукових працях, публікаціях здобувачеві належать такі результати: виявленна актуальність ревіталізації прибудинкових територій житлової забудови, встановлено, що при розробці проектів внутрішньодворових просторів (прибудинкових територій) важливим є встановлення меж – вони мають бути закріпленні юридично. Не менш важливим, є виявлення різноманітних потреб мешканців та користувачів окремих дворових просторів. Вплив різних

факторів на комфортність простору прибудинкових територій має бути всебічно врахований при проектуванні, визначено також, що важливим стають поняття синергетичних уявлень про інтегрованість керованих та некерованих факторів і що користувачі повинні приймати активну участь шляхом партисипативності. Зазначено що всі принципові положення щодо організації прибудинкових територій можна охарактеризувати як основні базові принципи які слугують основою для формування теорій, концепцій, а з рештою – методологією у вирішенні нагальних питань. Підсумовано що впровадження принципів організації прибудинкових територій можливе лише через ефективну реалізацію практичних прийомів, що забезпечують їх інтеграцію у процес проектування та управління простором сельбищної території.

**Апробація результатів дисертації.** Основні положення й результати дослідження доповідались та обговорювались на наукових конференціях, а саме:

-75-та наукова конференція, професорів, викладачів, науковий працівників, аспірантів та студентів університету на базі Національного університету «Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка», 02 травня 2023 року.

- XVI Міжнародна науково-практична конференція «Академічна й університетська наука: результати та перспективи», 12-13 грудня 2023 року.

- Міжнародна наукова конференція «Проблеми ревіталізації та гуманізації предметно-просторового середовища повоєнної України», 25-26 квітня 2024 року.

-77-а наукова конференція професорів, викладачів наукових працівників, аспірантів та студентів: збірник матеріалів, 02 травня – 25 травня 2025 р. – Полтава: Національний університет «Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка, 2025».

-XVIII Міжнародна науково-практична конференція «Академічна й університетська наука: результати та перспективи», 09-12 грудня 2025 р.

У навчальному процесі

- на кафедрі архітектури будівель та дизайну\_Національного університету «Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка» в змісті дисципліни

«Архітектурне проектування. Багатопверховий житловий будинок» (вступна лекція охоплювала формування прибудинкових територій багатоквартирної житлової забудови), прочитаної у вересні 2025-2026 навчального року.

-за дисципліною «Проектування об'єктів архітектурного середовища» з питань розроблення проектної пропозиції згідно теми наукового дослідження здобувачів групи 501-АД другого (магістерського) рівня вищої освіти з пошуку проектних пропозицій по організації прибудинкових територій житлових об'єктів та розгляду варіантів графічного оформлення проекту, прочитаного у 2024-2025 навчального року.

-з дисципліни «Архітектурне проектування. Громадський центр села», прочитаної у першому семестрі 2024-2025 та 2025-2026 навчальних роках здобувачам третього курсу першого освітнього рівня зі спеціальності 191 Архітектура та містобудування освітньо-професійної програми «Архітектура та містобудування»;

- у дипломному проектуванні першого освітнього рівня зі спеціальності 191 Архітектура та містобудування освітньо-професійної програми «Архітектура та містобудування» при виконанні комплексного архітектурного проекту на тему «Модульне житло для тимчасово переміщених осіб» (дипломник – Панченко Д.Д., керівники – Шевельов М.А., Вадімов Д.В.).

**Публікації.** Наукові результати дисертації опубліковані у 10 наукових працях, серед яких 4 статті у наукових фахових виданнях України, 1 – у виданнях іноземних держав, які включено до міжнародної наукометричної бази Scopus, 5 – у збірниках матеріалів науково-практичних конференцій (5 публікацій, що відповідають п. 8 Порядку присудження ступеня доктора філософії та скасування рішення разової спеціалізованої вченої ради закладу вищої освіти, наукової установи про присудження ступеня доктора філософії від 12 січня 2022 р. № 44).

**Структура та обсяг роботи.** Дисертація складається зі вступу, 4 розділів, висновків, викладених на 211 сторінках, списку використаних джерел (170 найменувань) на 14 сторінках, 40 ілюстрацій і 4 таблиць, додатків на 38 сторінках.

## РОЗДІЛ І

### ПРИБУДИНКОВА ТЕРИТОРІЯ БАГАТОКВАРТИРНОЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ ЯК АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНИЙ ОБ'ЄКТ

Прибудинкова територія багатоквартирної житлової забудови та багатоповерхових житлових будівель у тому числі є невід'ємною та багатофункціональною складовою сучасного міського середовища сельбищної території, що відіграє ключову роль у формуванні соціопсихологічного комфортного, безпечного та естетично привабливого простору для мешканців. В контексті дослідження, вона розглядається не просто як допоміжна зона навколо будівлі, а як самостійний, складний архітектурно-планувальний об'єкт, що вимагає системного підходу до проектування, організації та функціонального наповнення. Метою даного розділу є комплексне розкриття сутності прибудинкової території. У ньому буде простежено еволюцію її архітектурно-просторової організації простору та вплив його на формування міського середовища. Також буде здійснено аналіз сучасного стану та попередніх досліджень, присвячених проблемі формування прибудинкових територій у системі міського поселення. Особлива увага приділятиметься нормативно-правовим аспектам закріплення та регулювання прибудинкових територій, включаючи вітчизняний та закордонний досвід, що є критично важливим для їхнього ефективного управління та розвитку. Аналіз закордонного досвіду їх організації, функціонально-планувальних характеристик дозволить виявити основні тенденції. Таким чином, цей розділ закладає теоретичну та методологічну основу для подальшого аналізу та оптимізації прибудинкових територій в умовах сучасної міської забудови.

#### **1.1 Еволюція архітектурно-просторової організації прибудинкової території та її вплив на міське середовище**

З історико-філософської точки зору, термін «прибудинкова територія» має

глибоке історичне формування, яке відображає еволюцію понять про простір навколо будинків та середовище життєдіяльності людини. У своєму філософському втіленні цей термін визначає не лише функціональне призначення приватного простору, а й сприймається як складова частина культурно-символічного середовища [1]. Аналізуючи історичний шлях розвитку поняття «прибудинкова територія», ми можемо спостерегти його еволюцію в контексті суспільних змін та філософських уявлень про просторовий порядок. Важливим етапом у цьому процесі є розгляд впливу культурних, соціальних та політичних чинників на формування цього поняття в структурі всього міста з плином часу [2]. Істотною часткою дослідження є також розгляд сучасних концепцій прибудинкової території у контексті сучасного світу. Застосування історико-філософського погляду дозволяє нам краще зрозуміти значення цього поняття для нашого повсякденного життя та сприймати його як складову нашої культурно-соціальної ідентичності [3]. Формування поняття «прибудинкова територія» свідчить про пошук людством гармонії між природним середовищем та архітектурно-побутовим облаштуванням. Цей аспект став ключовим у розвитку сучасного мегаполісного середовища, де необхідно забезпечити баланс між функціональністю і естетикою. Іншими словами, міські простори – це філософія проєктування і будівництва людського існування, дому для людської цивілізації, що знаходить своє відображення у філософсько-культурологічних роздумах про формування цивілізаційних форм буття [6]. У центрі уваги – образ міста, сутність якого ґрунтовно розкрито у працях, присвячених сприйняттю та формуванню ментальних карт урбаністичного середовища [4]. Для глибшого аналізу поняття простору в контексті архітектури міста доцільно звернутися до декількох ключових науково-філософських термінів і концепцій.

1. Простір як взаємозалежна система. Жоден архітектурний об'єкт чи урбаністичний елемент не існує як самодостатня, ізольована сутність. Їхня ідентичність та функціональна значущість формуються в нерозривному зв'язку з оточуючим середовищем. Будівля набуває свого значення не лише завдяки власній конструкції, а й завдяки її розташуванню у міській тканині, її взаємодії з вуличною

мережею, сусідніми спорудами, зеленими зонами та потоками людей. Ця глибинна взаємозалежність підкреслює необхідність цілісного, системного підходу до проектування, де кожен елемент розглядається як невід'ємна частина більшої, динамічної екосистеми міста, а його вплив поширюється далеко за межі його фізичних кордонів.

2. Концепція "відкритої" природи простору. Урбаністичний простір, за своєю суттю, є "відкритим" або "порожнім" у розумінні відсутності фіксованої, незмінної внутрішньої природи. Його значення та сприйняття не є апріорними, а постійно конструюються та переосмислюються через взаємодію з користувачами та мінливим контекстом. Наприклад, міська площа може бути сприйнята як транзитна зона у години пік, місце для громадських зібрань під час свят, або ж як зона відпочинку та соціалізації ввечері. Її "сутність" не є жорстко детермінованою, а формується сукупністю функцій, подій, колективної пам'яті та індивідуальних інтерпретацій, що робить її багатолікою та адаптивною.

3. Багатовимірність сприйняття та функціонування простору. З перспективи містобудівного аналізу, простір може бути розглянутий крізь призму різних, взаємопов'язаних систем, що визначають його функціонал, сприйняття та цінність.

Таким чином, принцип взаємозалежності підкреслює важливість контексту у сприйнятті об'єктів і явищ [7]. Простір може бути розглянутий через призму різних систем — функціональної, соціальної, етичної, екологічної та економічної — кожна з яких додає свої аспекти до розуміння природи цього простору. Це багатогранне сприйняття підкреслює складність реальності та взаємозалежність усіх її елементів, що є суттю буддійського розуміння існування. Розуміння цих аспектів дозволяє розробляти ефективні стратегії управління міським середовищем, що сприятиме покращенню якості життя мешканців та сталому розвитку міст. Інтеграція всіх цих компонентів є ключем до створення комфортного, безпечного і привабливого міського середовища. Це дозволяє глибше зрозуміти, як організація простору впливає на якість життя мешканців. В сучасних урбаністичних дослідженнях питання міського простору набуває дедалі більшої актуальності, виступаючи не

лише ареною соціальних процесів сельбищної території, але й активним чинником, що формує ідентичність, культуру та досвід міського життя. Згідно з соціологічною перспективою та ідеями Анрі Лефевра, наприклад означає, що міський простір не є об'єктивною, незалежною сутністю [1]. Він створюється, змінюється та наповнюється значеннями через соціальні практики, владні відносини, культурні норми та історичні процеси. Таким чином, фізичні характеристики простору (архітектура, планування, інфраструктура) є лише матеріальною основою, яка набуває соціального значення через людську діяльність та інтерпретацію. У вигляді концептуального інструменту запропоновано ввести поняття "Домінантний простір". Поняття доміантного простору в сельбищної території розглядалося багатьма вченими архітекторами та урбаністами, хоча вони могли використовувати різні терміни для його опису. Це концепція, що стосується ієрархії та організації міського простору сельбищної території, де певні місця, будівлі або елементи виділяються та привертають увагу, формуючи сприйняття та досвід міста в частині середовища життєдіяльності людини.

Ось деякі ключові постаті та їх праці, де можна знайти розгляд поняття доміантного простору та середовище життєдіяльності, використовуючи різні підходи:

Камілло Зітте (Camillo Sitte). Наукова праця: "Містобудування згідно з художніми принципами" (Der Städtebau nach seinen künstlerischen Grundsätzen, 1889). Зітте, хоч і не використовував термін "доміантний простір" напряду, був одним з перших, хто акцентував увагу на художній та візуальній ієрархії в міському просторі. Він підкреслював важливість створення фокусних точок (площ, пам'ятників, веж) та візуальних доміант для організації міського пейзажу. Зітте критикував прямолінійне планування та пропагував створення нерегулярних площ, оточених будівлями, що створюють театральний ефект. Він розглядав доміанти як елементи, що структурують візуальне сприйняття міста та створюють його характер[8].

Кевін Лінч (Kevin Lynch). Наукова праця: "Образ міста" (The Image of the City, 1960). Лінч у своїй роботі зосереджувався на ментальних картах міста та тому, як

люди сприймають та орієнтуються в ньому. Він виділив п'ять елементів образу міста, серед яких орієнтири (landmarks) відіграють ключову роль у створенні домінантного простору. Орієнтири – це виразні, помітні об'єкти, які допомагають людям структурувати свій досвід міста та формувати його образ. Домінантні простори, згідно з Лінчем, часто формуються навколо цих орієнтирів, стаючи вузлами в ментальній карті міста. [4].

Гордон Каллен (Gordon Cullen). Наукова праця: "Міський пейзаж" (Townscapе, 1961). Каллен розробив концепцію "Townscapе" (міського пейзажу), яка акцентує увагу на сенсорному досвіді міського простору та його візуальних якостях. Він використовував термін "Serial Vision" (серійне бачення), щоб описати досвід руху через місто та послідовність візуальних вражень. У цьому контексті домінантні простори виникають як кульмінаційні моменти в серії візуальних вражень, створюючи контрасти, несподіванки та драматизм у міському пейзажі. Каллен підкреслював важливість створення ієрархії візуальних елементів, де домінанти відіграють роль фокусних точок, що організовують середовище життєдіяльності та привертають увагу [9].

Крістофер Александер (Christopher Alexander). Наукові праці: "Нотатки про синтез форми" (Notes on the Synthesis of Form, 1964), "Мова патернів" (A Pattern Language, 1977) (у співавторстві). Хоча Александер більше відомий своїм підходом до патернів та органічної архітектури, його ранні роботи, особливо "Нотатки про синтез форми" [10], зачіпають питання організації та структури міського простору. Він розглядав місто як складну систему, де різні елементи повинні гармонійно взаємодіяти. У контексті домінантного простору, Александер, хоч і не використовував цей термін напряду, підкреслював важливість створення ієрархії патернів, де деякі патерни стають домінуючими, визначаючи структуру та характер певних міських зон. У "Мові патернів" [11], можна знайти патерни, що стосуються створення міських центрів, площ, та громадських будівель, які за своєю суттю є домінантними просторами, що організовують середовище життєдіяльності.

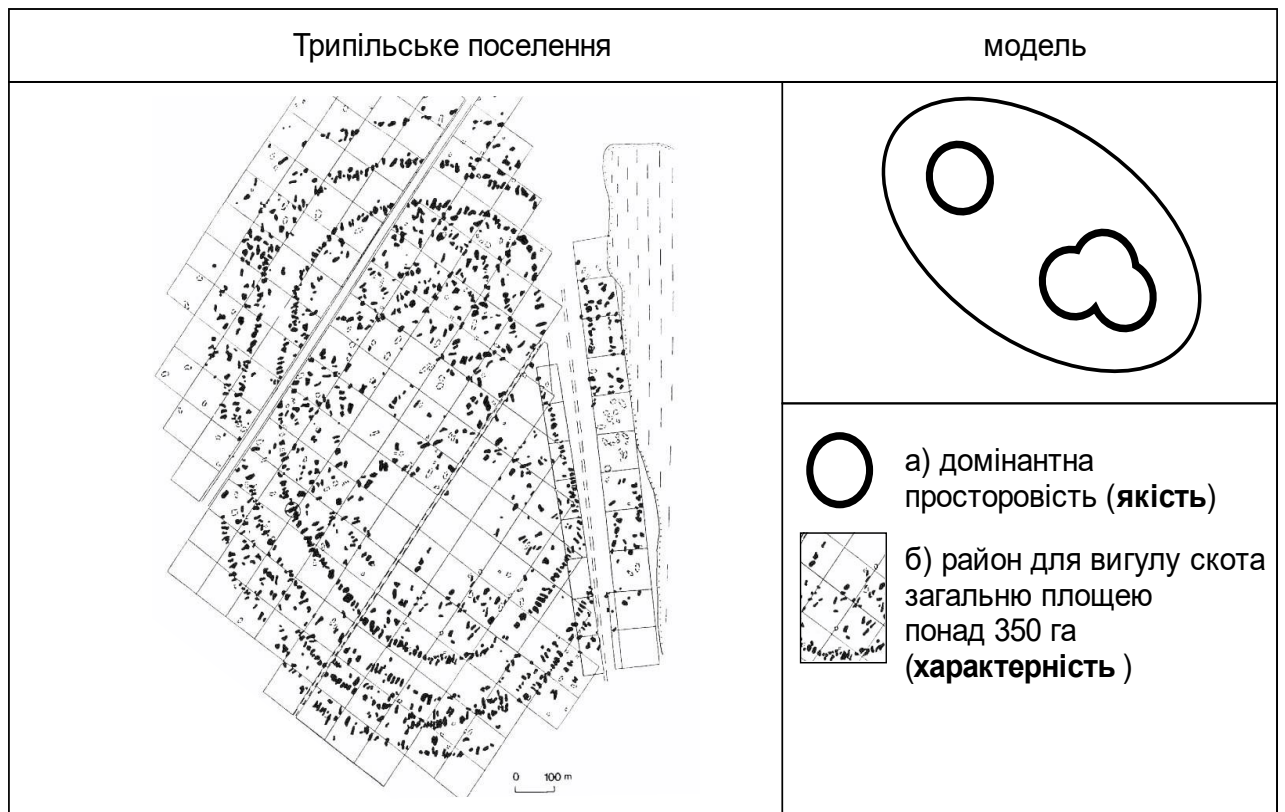
Якобс Джейн (Jane Jacobs). Наукова праця: "Смерть і життя великих

американських міст" (The Death and Life of Great American Cities, 1961). Джейн Якобс, хоч і не розглядала домінантний простір у візуальному чи формальному сенсі, критикувала модерністське планування, яке часто створювало монотонні та неживі міські простори, де домінантність досягалася через масштаб та монофункціональність, а не через людський масштаб та різноманітність. Вона пропагувала різноманітність, змішане використання та пішохідну доступність як ключові фактори для створення живого та здорового міського середовища. У її роботі можна знайти неявну критику надмірного акценту на візуальні домінанти за рахунок соціальної та функціональної різноманітності міського простору [3].

Таким чином, поняття "домінантний простір" та середовище життєдіяльності виростає з філософської та міждисциплінарної перспективи, яка прагне осмислити міський простір у всій його складності та впливі на людське життя. Домінантність простору, у цьому контексті, розглядається не виключно через призму його фізичних характеристик, а як багатовимірне явище, що охоплює соціальні, культурні та естетичні аспекти взаємодії людини з міським середовищем. Філософське осмислення домінантності міського простору дозволяє вийти за межі суто архітектурного та урбаністичного аналізу, заглиблюючись у розуміння його впливу на формування соціальних відносин, культурних цінностей та індивідуального досвіду. З огляду на це, актуальним постає завдання простежити еволюцію філософських уявлень про домінантність міського простору, виявивши ключові етапи та концептуальні трансформації, що визначали його розуміння в різні історичні періоди. Такий міждисциплінарний підхід, що поєднує філософську рефлексію з історичним аналізом, дозволить не лише розкрити складну природу домінантності міського простору, але й визначити перспективи його подальшого дослідження в контексті сучасних урбаністичних викликів. Це означає, що якість простору, його домінантність у міському контексті, є результатом складної взаємодії між матеріальними умовами, соціальною динамікою та культурними конструктами, що формують наше розуміння урбаністичного життя. По-перше потрібно окреслити основні етапи розвитку філософії простору міста через призму домінантності.

Домінантність простору міста та середовище життєдіяльності може бути розглянута через призму концептуальних змін, які відбуваються в історії цивілізації. Кожен історичний етап характеризується специфічними соціальними, економічними та культурними умовами, що формують унікальні призначення та функції доміантних просторів.

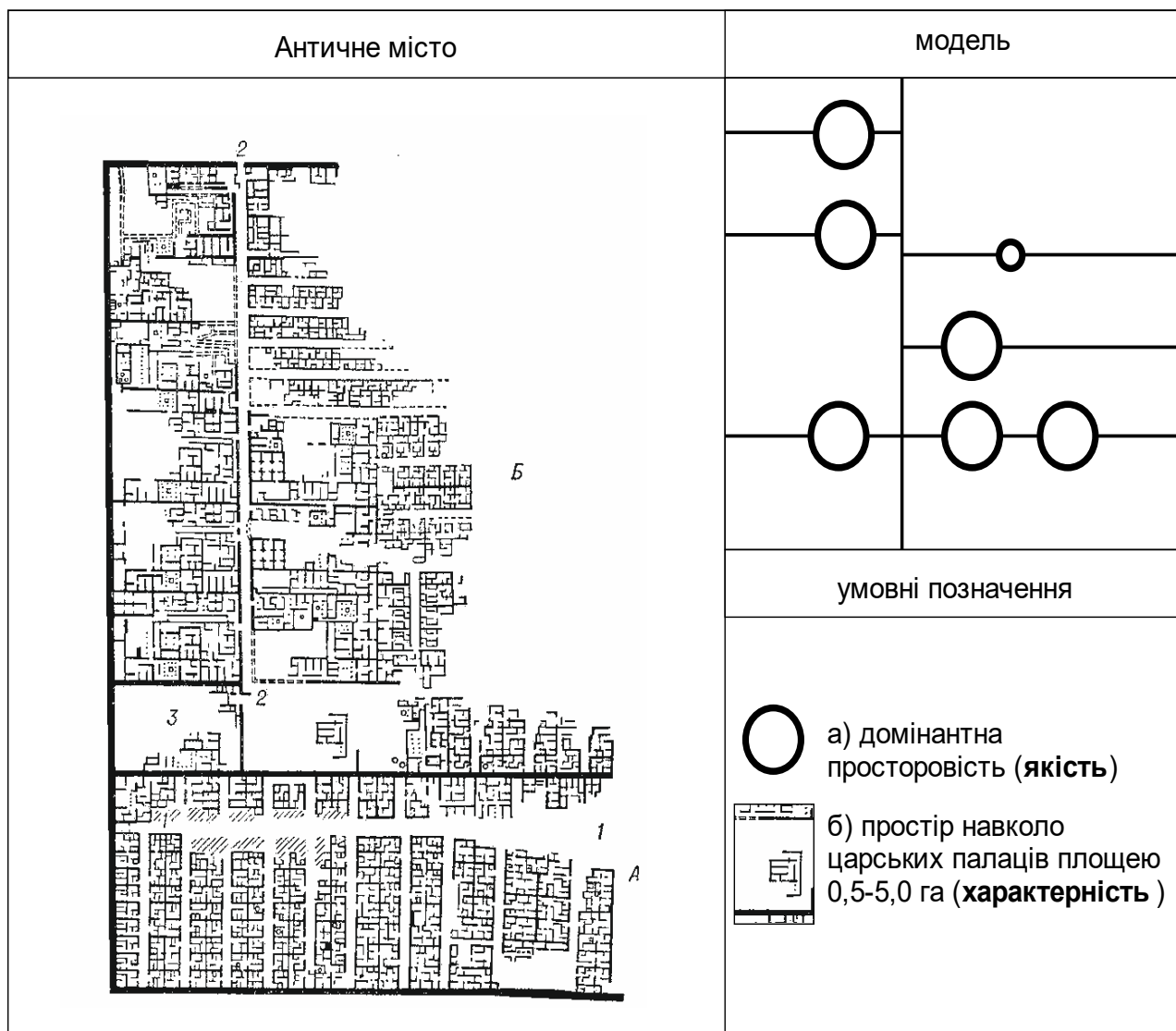
1. Первісні міста . Трипільська культура наприклад мала унікальні поселення. Їхнім доміантним простором та середовищем життєдіяльності були величезні центральні пасовища для худоби, навколо яких радіально розташовувалися будинки. (Рис.1.5.) Ці міста-загони ефективно задовольняли практичні, економічні та соціальні потреби громади.



**Рис. 1.5.** Аналіз доміантної просторовості трипільських поселень (розроблено автором)

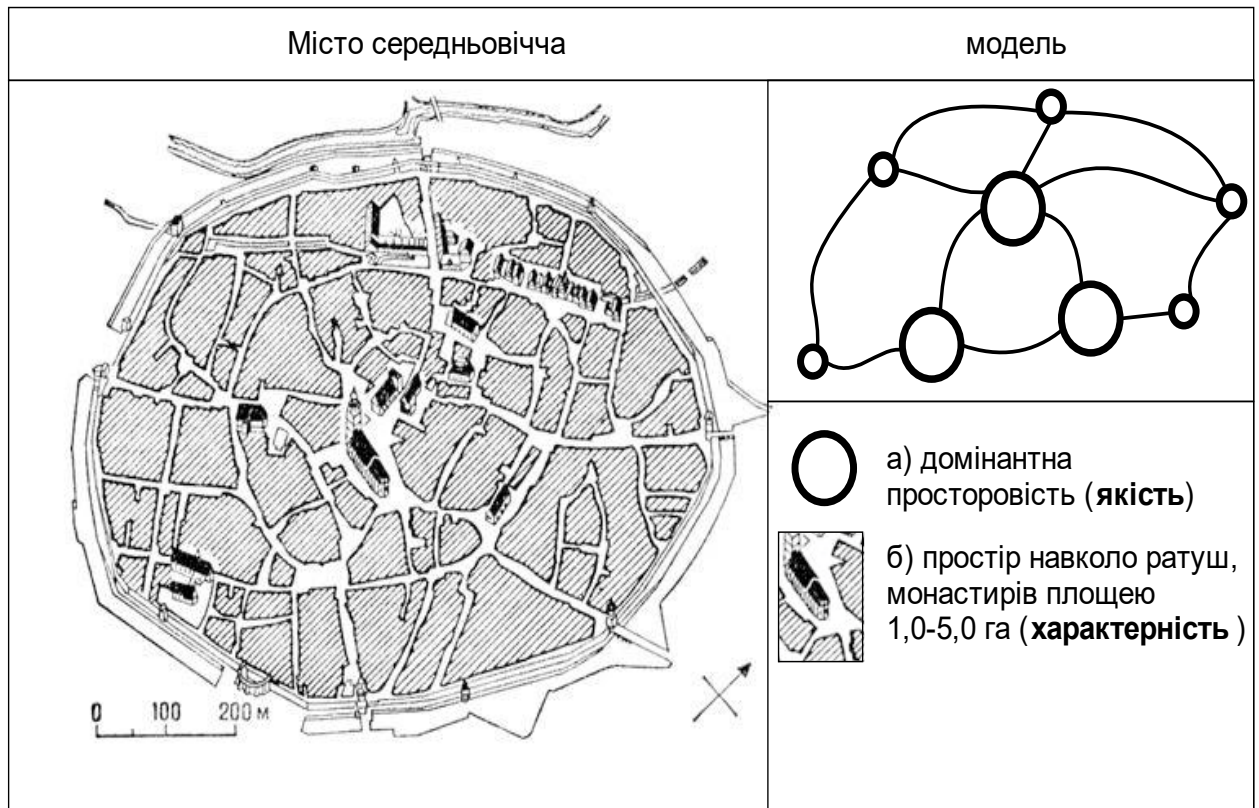
2. Античність. У цей період доміантність простору та середовище життєдіяльності часто пов'язувалася з релігійними та політичними центрами, такими як храми і агори (Рис. 1.6). Простір був структурований навколо соціальних

взаємодій та публічних дебатів, що підкреслювало важливість колективного життя.



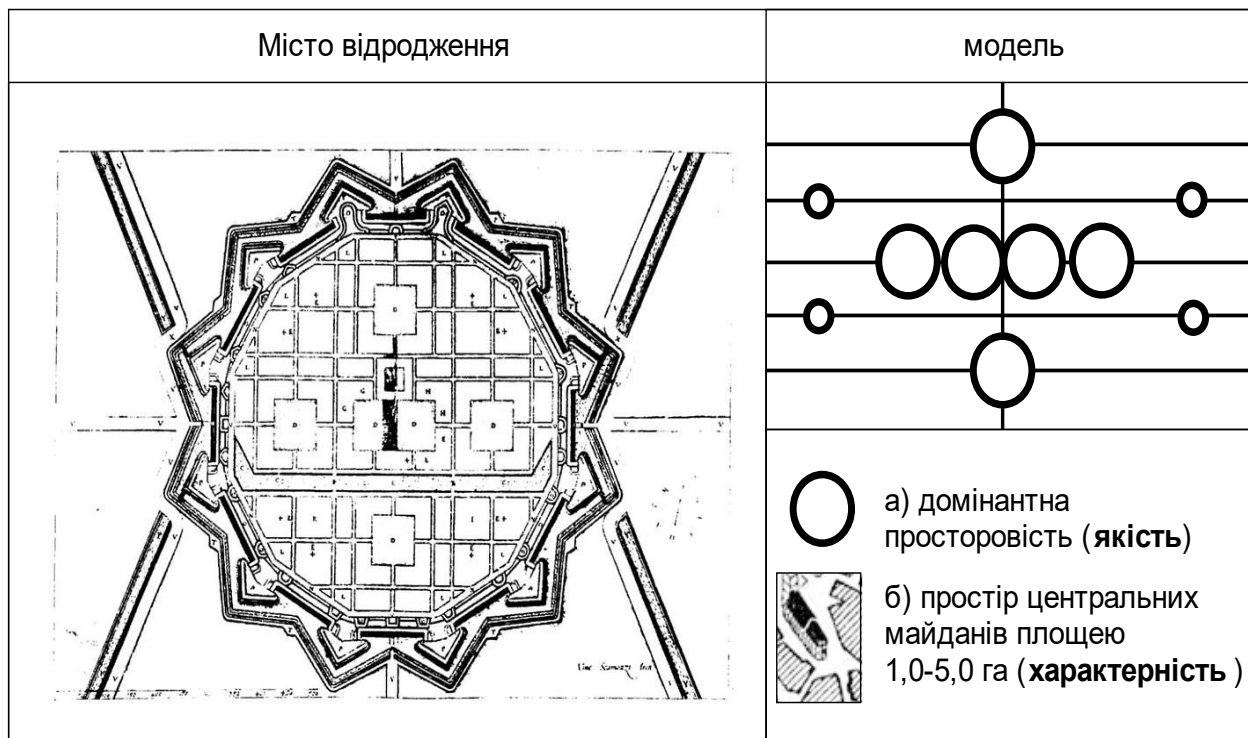
**Рис. 1.6.** Аналіз доміантної просторовості античного міста (розроблено автором)

3. Середньовіччя. У середньовічних містах доміантність простору та середовище життєдіяльності виявлялася через замки та церкви, які слугували не лише релігійними, а й політичними символами (Рис. 1.7.) Просторове планування відображало ієрархічні структури суспільства, де влада концентрувалася в руках небагатьох.



**Рис. 1.7.** Аналіз доміантної просторовості міста епохи середньовіччя (розроблено автором)

4. Ренесанс. Цей період ознаменувався відновленням інтересу до гуманізму та індивідуалізму. Доміантність простору та середовище життєдіяльності стала більш пов'язаною з концепцією краси та симетрії, що відобразилося в архітектурі та плануванні міст (Рис.1.8.) Публічні простори почали відігравати важливу роль у соціальному житті.



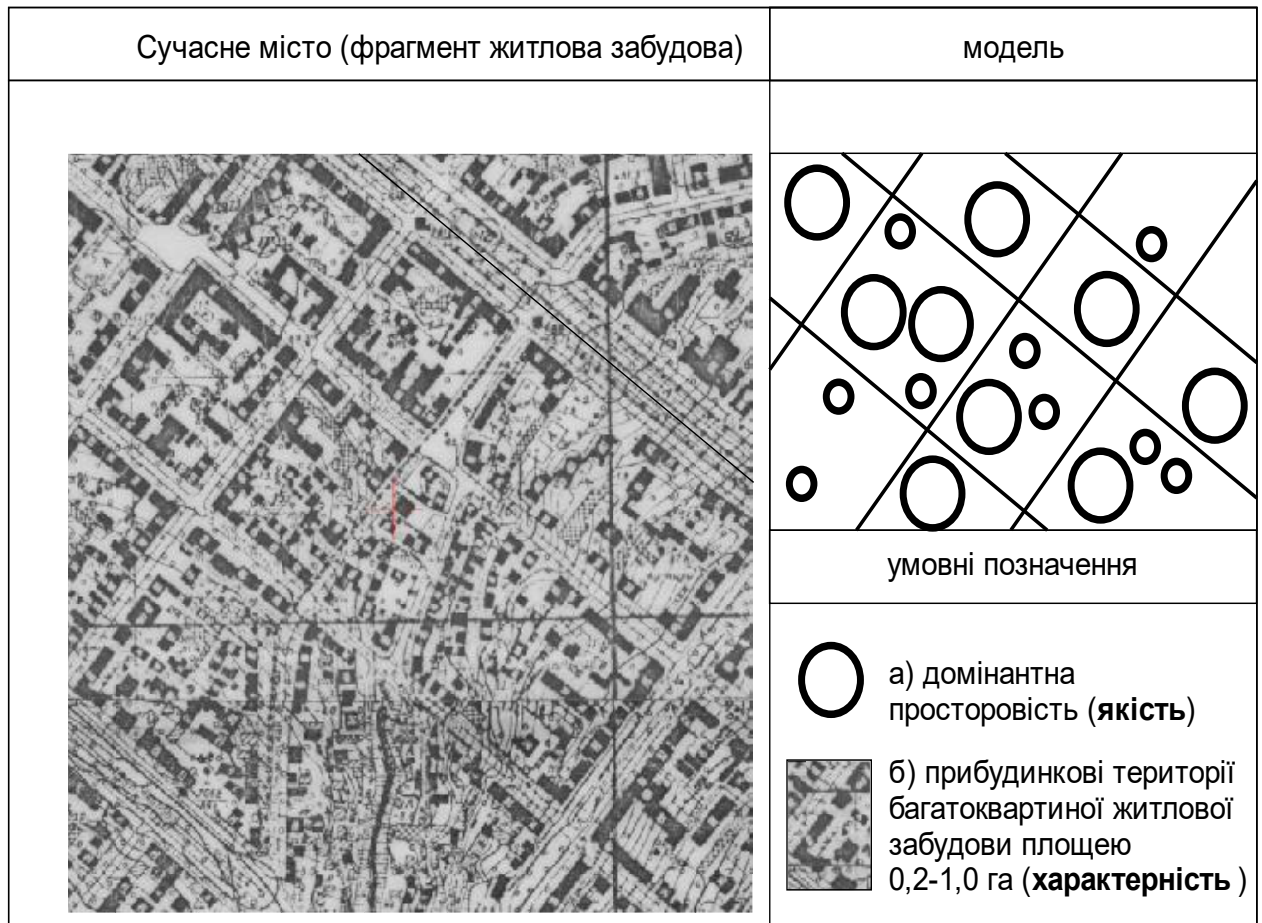
**Рис. 1.8.** Аналіз доміантної просторовості міста епохи відродження (розроблено автором)

5. Індустріалізація. З розвитком промисловості доміантність простору та середовище життєдіяльності змістилася в бік фабрик і робочих районів (Рис.1.9.) Міста стали центрами економічної активності, а просторові структури почали враховувати потреби трудящих, що призвело до виникнення нових соціальних проблем.



**Рис. 1.9.** Аналіз доміантної просторовості міста епохи індустріалізації (розроблено автором)

6. Сучасність. У наш час доміантність простору разом із середовищем життєдіяльності все більше визначається комерційними інтересами та технологічними змінами. Простори стають мультифункціональними, поєднуючи житло, роботу і відпочинок. (Рис.1.10.)



**Рис. 1.10.** Аналіз домінуючої просторовості сучасного міста (розроблено автором)

Таким чином, домінуючість простору та середовище життєдіяльності міста є динамічним явищем, яке постійно трансформується під впливом історичних, соціальних, економічних і культурних факторів. Це свідчить про глибокий зв'язок між фізичним середовищем і людською діяльністю, що потребує комплексного аналізу для розуміння сучасних урбаністичних викликів.

Протягом 19-20 століть інтенсивний науково-технічний прогрес, спонтанне зростання міст і раніше невідомі та незвичні види людської діяльності. Поява нових просторових форм призвела до кардинальних змін у міському плануванні. І це в свою чергу змінило домінуюче використання простору міста. Промислові та адміністративні центри, автомагістралі, аеропорти, залізничні вокзали, розважальні та спортивні об'єкти, та на сам перед житлові масиви і всі вони невід'ємно зі своїм

простором навколо утворили міські території. Через швидкі темпи ефективності та масового житлового будівництва довелося відмовитися від історичної класики, естетичних традицій та гуманістичної спрямованості архітектури. Просторові та часові співвідношення змінюються, що періодично відображається на типовій схемі житлової забудови багатьох міст. Однак зі зростанням міст містобудівні проблеми ускладнюються, а їх вирішення стає дедалі складнішим. У міру зростання щільності житла від «незалежних осередків» до центрів мегаполісів відбувається низка якісних змін («стрибків») як в організації осередків, так і в житловому середовищі. Скорочення відстаней між осередками, що почалося в передмістях і приміських зонах, пов'язане з припиненням господарського використання землі.

Першим якісним стрибком - поява одноповерхових житлових будинків і квартир. Палісадник перед житлом і декоративний сад позаду, сарай для зберігання та індивідуальний гараж залишені на «сімейній ділянці». Комунікації (доступ до житла) залишаються зовнішніми, надземними і горизонтальними. Комунальні та громадські послуги мали бути розташовані на доступній відстані.

Другий якісний стрибок - поява колективного житла. Сім'ї та їхні житла відокремлюються від горизонтальної поверхні землі (на будь-якому поверсі), внаслідок чого господарське використання землі повністю припиняється. Поверхня землі тепер розглядається як 50-й горизонтальний ресурс міста. Соціопсихологічний комфорт проживання в осередках став у край важливим. Існуючі раніше індивідуальні додаткові та допоміжні послуги, що існували, переорієнтовуються на середні суспільні. Ле Корбюзьє був одним із ключових архітекторів-модерністів, чії ідеї (функціоналізм, масове житлове будівництво, відокремлення житла від землі, багатоквартирне житло-"машина для житла") кардинально вплинули на міське планування 20 століття та концепцію "другого якісного стрибка" у житлі, а також на формування нових міських територій [14].

У сучасних містах прибудинкові території багатоквартирної забудови є домінантним простором та середовищем життєдіяльності, що формує міське середовище та якість життя мешканців завдяки соціальним, економічним,

екологічним та архітектурно-планувальним факторам.

1. Соціальна функція. Ці території забезпечують простір для взаємодії, спілкування та відпочинку. Наявність зелених зон, дитячих та спортивних майданчиків зміцнює громаду. Проектування має враховувати потреби різних груп населення, сприяючи соціальній інтеграції.

2. Економічна роль. Прибудинкові території забезпечують комфорт у високій щільності забудови, часто інтегруючись з громадськими просторами (парки, сквери). Вони також включають комерційні об'єкти (магазини, кафе), що підвищує зручність та розвиває місцеву економіку.

3. Екологічний аспект. Прибудинкові території є ключовими для сталого розвитку. Зелені зони покращують якість повітря, знижують шум, підвищують комфорт та біорізноманіття. Сучасні проекти також інтегрують системи управління дощовими водами.

4. Архітектурні та планувальні зміни. Модернізм 20 століття сформував функціональні прибудинкові території у великих комплексах. Сучасні прибудинкові території повинні проектуватись як гнучкі простори, що адаптуються до потреб мешканців, включаючи тимчасові заходи та громадські зони відпочинку. Таким чином, в новій містобудівній парадигмі прибудинкові території багатоквартирної житлової забудови стають доміантним простором у деяких сучасних містах через їхню соціальну, економічну та екологічну значущість. Вони виконують роль важливих громадських просторів, забезпечуючи соціопсихологічний комфорт і якісне життя мешканців у швидко змінюваному урбаністичному середовищі. Цей тренд відображає адаптацію міст до нових викликів і потреб суспільства в умовах інтенсивного урбанізації.

Концепція доміантного простору та середовище життєдіяльності в місті є корисною для розуміння динаміки міського розвитку та його ролі в історії ідей. Однак важливо пам'ятати про її обмеження та складність. Доміантність завжди відносна і контекстуальна. Доміантність може проявлятися в різних сферах

(економіка, політика, культура, технології тощо). Домінантність змінюється з часом та обставинами. Сприйняття домінантності залежить від точки зору спостерігача. Аналізуючи "домінантний простір" та середовище життєдіяльності, важливо враховувати всі ці аспекти, уникати спрощень та розглядати його як складне, динамічне та багатогранне явище, що постійно змінюється під впливом різноманітних факторів. Також з'являються та розвиваються нові спеціалізовані простори, доступні для людей, зокрема віртуальні, включаючи інформаційний сектор. Взаємодія нематеріальних цінностей, що формують міське середовище, тісно пов'язана з їхньою еволюцією в міському просторі. Мануель Кастельс – видатний соціолог, що досліджує вплив інформаційних технологій на суспільство та міста. [13]. Історія дворищ, які колись були одночасно домівкою та центром спілкування, трансформувалася до сучасного міського ландшафту, де житлові квартали дедалі більше інтегруються в загальну міську структуру, відіграючи в ній значну роль. Важливо знайти баланс між збереженням традиційних цінностей та впровадженням інноваційних рішень, що сприятимуть створенню цілісного міського середовища. Це вимагає розробки концепцій, які забезпечуватимуть адаптивність та гнучкість прибудинкового простору, дозволяючи йому ефективно відповідати на виклики сучасності.

## **1.2. Сучасний стан та аналіз попередніх досліджень вивчення проблеми формування прибудинкової території у системі міського поселення**

Проблема формування прибудинкових територій є багатогранною та досліджується в різних аспектах як українськими, так і зарубіжними вченими. У міжнародному контексті, питання якості міського публічного простору, невід'ємною частиною якого є прибудинкові території, знаходиться в центрі уваги урбаністів, архітекторів та соціологів вже тривалий час.

Так, Ян Гейл (Jan Gehl), відомий данський архітектор та урбаніст, у своїх працях, зокрема "Життя між будинками" (Life Between Buildings), акцентує увагу на

важливості людино-орієнтованого підходу до проєктування міського середовища. Він підкреслює, що якісні прибудинкові простори є ключовими для соціальної взаємодії, активного відпочинку та загального добробуту мешканців. Гейл наголошує на необхідності створення доступних, безпечних та привабливих просторів, що стимулюють соціальну активність та сприяють формуванню міської спільноти [14].

Джейн Джекобс (Jane Jacobs), американська урбаністка та активістка, у своїй класичній праці "Смерть і життя великих американських міст" (The Death and Life of Great American Cities), критикувала модерністське планування з його функціональним зонуванням та відірваністю від потреб мешканців. Джекобс акцентувала увагу на важливості різноманітності міського середовища, міксування функцій та створення "очей вулиці" – активного вуличного життя, яке забезпечує безпеку та соціальну інтеграцію. Її ідеї безпосередньо стосуються формування житлових районів та прибудинкових територій, підкреслюючи важливість дрібнозернистої структури, пішохідної доступності та наявності місцевих сервісів та зелених насаджень [3].

Чарльз Лендрі (Charles Landry), британський експерт з креативних міст, у своїх роботах підкреслює роль публічного простору як платформи для творчості, інновацій та соціальної згуртованості. У книзі "Креативне місто: інструментарій для урбаністів" (The Creative City: A Toolkit for Urban Innovators), він розглядає публічні простори, включаючи прибудинкові території, як важливий ресурс для розвитку креативного потенціалу міста та підвищення якості життя мешканців [15].

Роботи Чарльза Монтгомері (Charles Montgomery) у "Happy City", підкреслюють прямий зв'язок між якістю міського середовища, включаючи прибудинкові території, та психологічним благополуччям мешканців [16]. Джефф Спек (Jeff Speck) у "Walkable City" наголошує на важливості пішохідної доступності та якості громадських просторів для створення здорових та життєздатних міст [17].

Всі згадані роботи підкреслюють необхідність розглядати прибудинкові

території не просто як залишковий простір навколо багатоквартирного житла, а як важливий елемент міської інфраструктури, що впливає на соціальну взаємодію, здоров'я та якість життя мешканців багатоквартирних та багатоповерхових житлових будівель.

Серед українських дослідників, питанням формування житлового середовища та прибудинкових територій приділяли увагу такі вчені, як М. Биваліна, М. Габрель, М. Дьомін, В. Вадімов, А. Плешкановська Л. Шевченко та інші.

Марія Биваліна, яка в своїй роботі обґрунтовує визначальну роль комплексного підходу до благоустрою та озеленення міських територій як фундаментального фактора у формуванні комфортного, здорового та естетично привабливого міського середовища. Основна ідея праці полягає у комплексному дослідженні проблем модернізації застарілих районів масової житлової забудови 60-70-х років ХХ століття в Україні, представлених великопанельними будинками перших серій, зокрема серії 1-480, з метою розробки ефективних методів їх оновлення на сучасному етапі розвитку міст. Вперше на основі системного аналізу та експериментального проектування комплексно сформульовано проблеми цих районів, запропоновано методи модернізації територій та моделі реконструкції типових житлових будинків з урахуванням сучасних нормативних вимог та законодавчої бази, що має практичне застосування в містобудуванні, територіальному плануванні, проєктній практиці та навчальному процесі [18].

Микола Габрель у своїй монографії описує методологічні засади просторової організації та розвитку містобудівних систем в умовах динаміки України. Ключовою ідеєю є запропонована модель багатовимірного містобудівного простору (ПРОГРЕС) - Просторова організація регіональних систем, що інтегрує людський, функціональний, умовний, геометричний та часовий виміри. Дослідження фокусується на визначенні параметрів просторового потенціалу та соціально-еколого-економічної ефективності його використання, на основі чого розроблено модель гармонійної містобудівної системи, що враховує рівень реалізації

просторового потенціалу території [19].

Микола Дьомін у своїй праці досліджує еволюції теорії та методології планування і забудови міст, особливо в контексті функціонально-просторової організації міських територій. Основна ідея полягає в тому, що містобудування розвивається, поглиблюючи розуміння взаємозв'язку між "людиною і середовищем". Описується зміна парадигми в містобудуванні. Де відбувається перехід від простого планування забудови до більш комплексного підходу, який враховує соціальні, демографічні, психофізичні потреби людини, а також екологічні, технічні та містобудівні якості середовища. Акцент робиться на підвищенні якості та обґрунтованості містобудівних рішень. Розглядається актуальність функціонально-просторової організації. Проблема ефективної організації міського простору, особливо житлових територій, залишається вічною та актуальною, незважаючи на значні дослідження та досягнення в цій сфері. Це пов'язано з постійною зміною потреб людей та пошуком досконаліших форм міського середовища. Визначається розуміння життєвого середовища як комплексу. Ідея полягає в тому що у ХХ столітті відбулося важливе зрушення у розумінні житлового середовища. Воно перестало обмежуватися лише житлом (квартирою, будинком) і стало включати всі елементи, необхідні для повсякденного життя: школи, дитячі садки, магазини, місця для відпочинку, спорту тощо. З'являються концепції "житлових одиниць" (в СРСР та інших країнах) та "neighborhood unit" (в Англії, США), які передбачають комплексну організацію житлової території з необхідною інфраструктурою для культурно-побутового обслуговування. Термін "мікрорайон" вперше був використаний в СРСР в 1935 році. Досліджується формування ієрархічної структури житлово-громадської забудови великих міст, що включає рівні: місто, планувальні зони, планувальні райони, житлові райони, житлові мікрорайони. Ця структура стає загально визнаною та використовується в містобудівній практиці. Отже, розуміння еволюції теорії містобудування, описаної в тексті, є ключем до аналізу змін у житловій політиці та викликів, з якими стикається міська влада в нових ринкових умовах. Науковець підкреслює, що організація житлового простору є не тільки технічним, але й глибоко

соціальним завданням [20].

Суть ідеї Вадіма Вадімова полягає в обґрунтуванні необхідності кардинальної зміни методології просторового розвитку міст та урбанізованих територій через нелінійний характер сучасних змін, викликаних геополітичними, демографічними, соціальними, економічними та екологічними кризами, а також цифровою трансформацією суспільства. Традиційні, інкрементальні підходи до планування стають недостатніми, тому потрібна адаптивна містобудівна документація та нові концепції, такі як фрактальний урбанізм, що розглядається на прикладі містобудівного кластеру. Зміна методології є об'єктивною необхідністю. Методологія просторового розвитку міст постійно еволюціонує під впливом зовнішніх факторів. Сучасні виклики мають кризовий характер і вимагають радикального перегляду підходів. На відміну від поступових, інкрементальних змін минулого, сучасні зміни є швидкими, непередбачуваними та нелінійними. Це пов'язано з постіндустріальною економікою та цифровою революцією. Для адекватного реагування на нелінійні зміни, дослідження в урбаністиці повинні бути організовані за експоненційним принципом, тобто швидко масштабуватися та адаптуватися. Містобудівна документація (плани, стратегії) повинна бути гнучкою, адаптивною та здатною швидко реагувати на зміни, на відміну від статичних, застарілих підходів. Праця пропонує фрактальний урбанізм, розглянутий на прикладі містобудівного кластеру, як можливий напрямок нової методології. Це може означати більш децентралізовану, самоорганізовану та гнучку модель міського розвитку, здатну краще адаптуватися до швидких змін. Іншими словами, автор стверджує, що ми знаходимося в епісі турбулентності, яка вимагає відмови від застарілих лінійних підходів до міського планування та переходу до гнучких, адаптивних методологій, здатних враховувати складність та непередбачуваність сучасного світу. Фрактальний урбанізм один з таких перспективних напрямків [21].

Ідея Алли Плешкановської полягає у розробці методологічних основ комплексної реконструкції міст, включаючи інтегральну модель та функціональну структуру, а також систему методів, прийомів і засобів реконструкції, з метою

обґрунтування пріоритетних напрямків реконструкції та ефективного використання місцевих бюджетів на відповідні заходи. Ця розроблена методологія була застосована автором у розробці загальноміської програми реконструкції районів застарілого житлового фонду в м. Києві та при розробці розділу до Генерального плану розвитку м. Києва. Актуальність теми зумовлена зміною парадигми міського розвитку від нового будівництва до реконструкції та модернізації існуючого міського фонду. Необхідністю підвищення якості міського середовища відповідно до сучасних вимог та стандартів. Браком теоретико-методологічних розробок, необхідних для комплексного та ефективного здійснення реконструкції міст [22].

Ідеї Людмили Шевченко щодо оформлення прибудинкових територій у масовій житловій забудові багатоквартирного житла України зосереджуються на комплексній модернізації та "другому житті" цих просторів, враховуючи їхнє історичне формування та сучасні виклики. Науковець відзначає, що масова житлова забудова другої половини ХХ століття в Україні, сформована на принципах індустріалізації та типового проектування, створювала мікрорайони як самодостатні одиниці. Це передбачало наявність певних прибудинкових територій із зеленими зонами, дитячими майданчиками та інтегрованими об'єктами соціальної інфраструктури (школи, дитсадки, магазини). Однак, акцент робився на функціональності та швидкому будівництві, що з часом призвело до монотонності та браку індивідуальності. Науковець наголошує, що прибудинкові території житлових районів, збудованих у період з середини 1950-х до початку 1980-х років, наразі є застарілими та не відповідають сучасним вимогам комфорту, безпеки та функціональності. Серед ключових проблем вона виділяє: фізичний знос елементів благоустрою, відсутність сучасної інфраструктури та обладнання, хаотичне паркування автомобілів, що поглинає значні площі та знижує якість середовища, недостатня кількість або незадовільний стан зелених насаджень, відсутність чіткого функціонального зонування, що призводить до неефективного використання простору. Для подолання цих проблем та надання "другого життя" житловим районам, Шевченко пропонує комплексний підхід до оформлення прибудинкових

територій. Створення багатофункціональних просторів, які задовольняють різноманітні потреби мешканців – зони для відпочинку, спорту, дитячих ігор, тихого дозвілля. Розробка ефективних рішень для паркування (наприклад, підземні або багаторівневі паркінги, організовані наземні парковки) для звільнення території для інших функцій. Акцент на озелененні, формуванні комфортного мікроклімату, підвищенні естетичної привабливості простору за рахунок ландшафтного дизайну. Впровадження принципів універсального дизайну для забезпечення безперешкодного доступу для всіх груп населення, включаючи людей з обмеженими можливостями. Покращення освітлення, чітке планування простору для підвищення безпеки, а також використання сучасних матеріалів та дизайнерських рішень для створення привабливого вигляду. Людмила Шевченко виступає за трансформацію застарілих прибудинкових територій у сучасні, функціональні та естетично привабливі простори, що відповідають потребам мешканців та сприяють створенню соціопсихологічного комфортного міського середовища. [23].

Архітектор Олег Дроздов у своїх проєктах приділяє значну увагу створенню "двору як спільноти". Його підхід виходить за рамки простого озеленення або облаштування дитячого майданчика. Він прагне створити простори, що активно сприяють соціальній взаємодії, формуванню почуття спільноти та ідентичності серед мешканців. Автор визначає три основні принципи, які можна виділити в його підході до концепції "двору як спільноти". Перший принцип це проникність та доступність двору. Двори Дроздова часто не є ізольованими закритими анклавами, а навпаки, намагаються бути проникними та інтегрованими в міське середовище. Це може виражатися у відсутності жорстких огорож, візуальній відкритості до вулиці, або навіть фізичному зв'язку з пішохідними маршрутами. Такий підхід робить двір не лише внутрішнім простором для мешканців, але й потенційно привабливим місцем для ширшої спільноти, сприяючи випадковим зустрічам та соціалізації. Двір може мати декілька входів/виходів, що робить його більш доступним з різних боків комплексу та заохочує до спонтанного використання. Це створює відчуття відкритості та запрошення, а не закритості та ексклюзивності. Використання

скління, прозорих перегородок або відкритих галерей, що виходять у двір, дозволяє мешканцям відчувати зв'язок з двором навіть зсередини своїх квартир, а також спостерігати за життям у дворі, що може стимулювати до участі. Другий принцип це функціональна різноманітність та спільні активності. Двір не обмежується лише газонами та лавками. Дроздов прагне наповнити двір різноманітними функціями, які б заохочували до різних видів активності та взаємодії. Це можуть бути дитячі майданчики різного віку, спортивні зони, місця для відпочинку та спілкування, невеликі сади чи городи, майстерні, або навіть спільні кухні чи зони для барбекю. У дворі створюються певні "точки тяжіння" - місця, які приваблюють людей та сприяють їх зустрічам. Це можуть бути незвичайні лавки, цікаві арт-об'єкти, фонтанчики, каміни, або просто затишні куточки, де хочеться зупинитися та поспілкуватися. Дизайн двору може бути спрямований на підтримку колективних занять, таких як спільне садівництво, вуличні кінопокази, ярмарки, дитячі свята тощо. Наявність відповідної інфраструктури та гнучкість простору дозволяє мешканцям самоорганізовуватися та проводити час разом. Третій принцип це людський масштаб та камерність. Двори Дроздова зазвичай мають людський масштаб, вони не є надмірно великими та відчуються комфортними та затишними. Важливим є створення відчуття "своєї" території, де мешканці почуваються безпечно та спокійно. Природні матеріали, такі як дерево, камінь, цегла, а також активне озеленення, створюють теплу та природну атмосферу, сприяють психологічному комфорту та роблять простір більш привабливим для перебування. Зелені насадження не лише прикрашають двір, але й покращують мікроклімат та створюють відчуття спокою та усамітнення від міської метушні. Дроздов приділяє велику увагу деталям у дизайні двору. Це можуть бути цікаві елементи благоустрою, незвичайні світильники, оригінальні лавки, або навіть дрібні арт-об'єкти. Ці деталі роблять простір більш насиченим, цікавим та персоналізованим, створюючи унікальну ідентичність двору та заохочуючи мешканців до його дослідження та використання. Загалом, підхід Олега Дроздова до "двору як спільноти" житлової забудови є комплексним та багатограним. Він не просто створює функціональний

простір, а намагається за допомогою архітектурних засобів стимулювати соціальну взаємодію, формувати спільноту та створювати місця, де люди відчують себе приналежними та щасливими [24].

Таким чином аналізуючи сучасний стан дослідження проблеми, можна констатувати, що існує значний обсяг наукових та практичних праць, присвячених різним аспектам формування прибудинкових територій багатоквартирного житла. Проте, необхідно відзначити певні прогалини та напрямки для подальших досліджень в українському контексті.

По-перше, недостатньо дослідженим залишається питання правового регулювання формування та управління прибудинковими територіями житлової забудови в умовах децентралізації та реформи місцевого самоврядування. Необхідно розробити чіткі механізми визначення меж прибудинкових територій, розподілу відповідальності за їх утримання та благоустрій, а також забезпечити ефективну участь мешканців у процесах прийняття рішень.

По-друге, потребують поглибленого вивчення соціально-економічні аспекти ревіталізації прибудинкових територій житлової забудови. Необхідно розробити економічно обґрунтовані моделі, враховуючи можливості державного та місцевого бюджетів, приватних інвестицій та громадської участі. Важливо також враховувати соціальну справедливість та забезпечити доступність якісного житлового середовища для всіх категорій населення.

По-третє, актуальним є дослідження архітектурно-планувальних аспектів формування прибудинкових територій з урахуванням сучасних викликів, таких як зміна клімату, зростання автомобілізації та необхідність творення інклюзивного середовища. Необхідно розробляти інноваційні підходи до ландшафтного дизайну, організації пішохідних та велосипедних зв'язків, створення багатофункціональних просторів для різних вікових груп та інтересів.

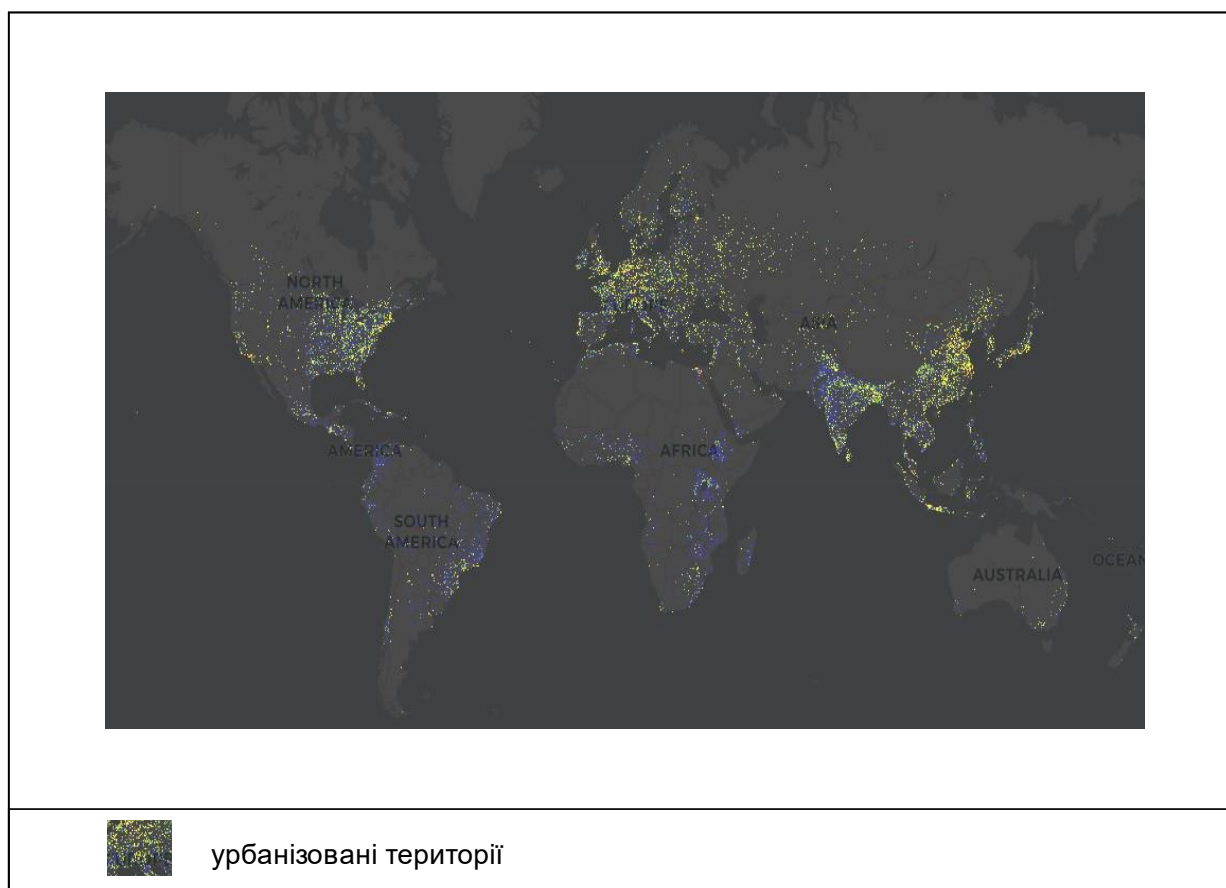
По-четверте, важливим напрямком досліджень є вивчення досвіду ревіталізації прибудинкових територій житлової забудови в інших країнах, зокрема в країнах Європи, які мають успішний досвід трансформації житлових районів радянської

доби. Аналіз міжнародних практик може надати цінні ідеї та методичні підходи для українського контексту.

### **1.3. Нормативно-правові аспекти закріплення прибудинкових територій багатоквартирної забудови (закордонний та вітчизняний досвід)**

Урбанізація та зростання щільності міської забудови в Україні, як і в багатьох країнах світу, акцентують увагу на важливості ефективного управління та використання територій. Прибудинкові території багатоквартирного житла, будучи невід'ємною частиною житлового середовища, відіграють ключову роль у забезпеченні комфортного та якісного життя мешканців, формуванні соціального капіталу та створенні сприятливого міського простору, на що звертають увагу дослідники міського середовища та урбаністики. Однак, нормативно-правове регулювання питань закріплення, управління та використання прибудинкових територій в Україні залишається фрагментарним та часто суперечливим [25]. Ця ситуація створює значні проблеми як для мешканців, так і для органів місцевого самоврядування. Відсутність чітких правових механізмів закріплення прибудинкових територій житлової забудови призводить до конфліктних ситуацій, невизначеності у питаннях відповідальності за їх утримання та благоустрій, а також до потенційних зловживань з боку забудовників та інших зацікавлених сторін. Враховуючи вищезазначене, актуальність дослідження нормативно-правових аспектів закріплення прибудинкових територій багатоквартирного житла в Україні є безсумнівною. Проблематика полягає у необхідності комплексного аналізу чинного законодавства, виявлення його недоліків та розробки обґрунтованих рекомендацій щодо удосконалення правового регулювання у цій сфері. Для досягнення цієї мети, важливим є не лише дослідження вітчизняного досвіду, але й аналіз зарубіжних моделей правового закріплення прибудинкових територій у містах з факторами, що зумовлюють переважання багатоквартирної житлової забудови. Це дозволить виявити кращі практики та адаптувати їх до українських реалій. Емпіричну базу дослідження становить вибірка з (  $n = 31$  ) міста, сформована для аналізу

морфологічних одиниць прибудинкових територій багатоквартирної житлової забудови див. (Додаток А). Вихідними даними для ідентифікації та аналізу об'єктів слугував GlobalBuildingAtlas (Рис. 1.11.) — відкритий глобальний набір геопросторових даних, що містить вичерпну інформацію про полігони будівель, їх висотні характеристики та 3D-моделі рівня деталізації LoD1. Використання цього ресурсу дозволило охопити репрезентативні осередки світової урбанізації.



**Рис.1.11.** GlobalBuildingAtlas (відкритий глобальний набір геопросторових даних)

Вибір конкретних міст (наприклад Париж, Берлін, Сеул, Сінгапур та інших) ґрунтується на методі цільового відбору. Попри певну суб'єктивність авторського вибору об'єктів, він зумовлений їх приналежністю до найбільших глобальних кластерів урбанізованих територій — Європи та Південно-західної Азії. Такий підхід забезпечує вивчення найбільш характерних нормативно-правових аспектів організації прибудинкових просторів та інноваційних морфологічних типів прибудинкового простору, що сформувалися у межах провідних світових

урбаністичних центрів. Багатоквартирні будівлі та багатоповерхові житлові будівлі у тому числі є переважаючим типом житла в урбанізованих регіонах, особливо в густонаселених міських центрах Азії, Європи, Близького Сходу, в меншій мірі в Південній та Північній Америці. Їх поширення зумовлене комплексом взаємопов'язаних факторів, що є предметом численних досліджень науковців у галузі урбаністики та економіки міст, наприклад Едварда Глейзера [26], і що можна класифікувати наступним чином:

1. Демографічні та просторові обмеження. Обмеженість земельних ресурсів у містах та зростання міського населення створюють імператив для вертикальної урбанізації. Багатоповерхові житлові будівлі максимізують житлову площу на одиницю земельної ділянки. Постійний приплив населення до міст генерує стійкий попит на житло, який ефективно задовольняється багатоквартирною забудовою.

2. Економічна доцільність та доступність. Масове будівництво багатоповерхових житлових будівель є економічно вигіднішим для забудовників порівняно з індивідуальною забудовою. Квартири в багатоквартирних будинках, як правило, є більш доступним житлом, забезпечуючи житлом ширші верстви населення, особливо в умовах високої вартості землі в міських центрах.

3. Інфраструктурна та сервісна ефективність. Концентрована забудова та доступне житло знижує витрати на розгортання та обслуговування міських комунікацій (водопостачання, каналізація, енергопостачання, транспорт). Райони багатоповерхових житлових будівель забезпечують кращий доступ мешканців до міських зручностей та послуг (торгівля, освіта, медицина, транспортна інфраструктура), підвищуючи якість міського життя.

4. Соціокультурні та історичні передумови. В багатьох регіонах багатоквартирна забудова є історично усталеною формою міського житла. У певних культурах колективне проживання в багатоквартирних будинках є соціально прийнятним або навіть бажаним.

5. Містобудівна політика та державне регулювання. Містобудівні стратегії часто заохочують багатоквартирну забудову та багатоповерхові житлові будівлі в

центральных районах для ефективного використання міського простору. Державні програми доступного житла можуть стимулювати будівництво багатоквартирного житла для забезпечення доступності та вирішення житлових проблем.

Поєднання історичних, економічних, соціальних та політичних факторів робить багатоквартирну забудову логічним та ефективним вибором для житла в Європі. Історично компактні європейські міста з обмеженим простором та традицією міського життя природно розвивали багатоквартирне житло для ефективного використання землі. Висока вартість землі робить багатоквартирну забудову економічно вигідною, забезпечуючи доступніше житло та економію масштабу для забудовників. Оренда є нормою, що сприяє популярності багатоквартирних будинків. Проживання в квартирах соціально прийнятне для різних груп населення. Цінується зручність міського життя та житлової забудови, піша доступність та розвинений громадський транспорт, що робить квартири привабливими. Міське планування сприяє щільній забудові, державна підтримка доступного житла часто реалізується через багатоквартирні будинки, а строгі будівельні норми забезпечують якість. З метою глибшого розуміння, розглянемо наступні приклади.

Париж, Франція. Париж є класичним прикладом європейського міста з домінуючою багатоквартирною забудовою. Значна частина житлового фонду Парижа складається з будівель 5-7 поверхів, особливо в центральних районах міста. Архітектура Парижа, зокрема стиль Османна, часто включає в себе елегантні багатоквартирні будинки саме цієї висотності. Квартири в Парижі є традиційною формою міського житла, і щільність забудови досить висока, що сприяє розповсюдженню саме таких будівель. Нормативно-правові аспекти закріплення прибудинкових територій багатоквартирної забудови міста Париж досить складна тема, оскільки французьке законодавство, особливо в міських умовах, є багатограним і поєднує приватне та публічне право, а також історичні та містобудівні аспекти. Основні аспекти закріплення прибудинкових територій у Парижі це поняття "спільної власності" (Coproprété) [27]. У Франції, коли йдеться

про багатоквартирне житло, земля під будинком та прибудинкова територія зазвичай є спільною власністю всіх власників квартир (copropriétaires). Це означає, що жоден власник квартири не володіє окремою частиною землі, а всі вони володіють спільною часткою у спільній власності. Це можуть бути: земля, на якій розташований будинок, сади, газони, внутрішні дворики, дитячі майданчики, доріжки, під'їзди паркінги на прибудинковій території (якщо вони не є окремою приватною власністю), зовнішні стіни, дах, фасад будівлі, комунікації та інженерні мережі, які обслуговують будинок. Містобудівний кодекс [28] та План місцевого урбанізму Парижа (PLU) [29] накладають певні обмеження та зобов'язання на використання прибудинкових територій. Париж робить значний акцент на озелененні міста, і PLU може вимагати певний відсоток зелених насаджень на прибудинкових територіях. Правила паркування в Парижі дуже суворі. PLU може визначати норми паркомісць для нових будівель та регулювати використання вже існуючих на прибудинкових територіях. Законодавство вимагає забезпечення доступності спільних частин будівель та прибудинкових територій для осіб з інвалідністю. В історичних районах Парижа діють спеціальні правила, що обмежують зміни зовнішнього вигляду будівель та прибудинкових територій.

Берлін, особливо східна частина міста, має значний фонд багатоквартирних будинків 5-9 поверхів, що залишився з часів НДР. Ці будинки, хоча іноді критикуються за монотонність, забезпечують значну частину житлового фонду міста. В західній частині Берліна також можна знайти багато 3-9 поверхових багатоквартирних будівель, хоча там може бути більша різноманітність типів забудови. Берлін, як велике та щільне місто, історично розвивався з акцентом на багатоквартирне житло. Нормативно-правові аспекти закріплення прибудинкових територій багатоквартирної забудови в Берліні є досить складними та регулюються різними рівнями законодавства – від федерального до місцевого (берлінського). Не існує єдиного, чітко визначеного терміну "прибудинкова територія" у німецькому законодавстві. Проте, існують юридичні механізми та норми, які визначають права власності, управління та використання територій, що прилягають до

багатоквартирного житла. Поняття *Gemeinschaftseigentum* (спільна власність) є ключовим для розуміння "прибудинкової території" в Берліні [30]. Територія навколо будинку, якщо вона не виділена як приватна власність (*Sondereigentum*) окремих квартир, є спільною власністю усіх власників квартир. Це включає в себе: земельна ділянка (*Grundstück*), на якій стоїть будинок, конструктивні елементи будівлі (стіни, дах, фундамент тощо), спільні приміщення (сходи, коридори, підвали, горища, пральні тощо), зовнішні споруди та території, які слугують усьому будинку (зелені насадження, дитячі майданчики, паркувальні місця, доріжки, під'їзди, освітлення тощо). Земельний будівельний кодекс Берліна (*LBO Berlin*) визначає параметри забудови та озеленення земельної ділянки, на якій розташований багатоквартирний будинок [31]. Ці норми впливають на формування "прибудинкової території" ще на етапі планування та будівництва. Місцеві постанови конкретизують загальні норми та можуть враховувати специфіку окремих районів Берліна. Межі спільної власності, включаючи "прибудинкову територію", чітко визначаються в *Teilungserklärung* та кадастрових документах *Teilungserklärung* та *Gemeinschaftsordnung* є приватно-правовими угодами, які мають значну юридичну силу у регулюванні відносин власності в багатоквартирному будинку. Вони можуть деталізувати використання "прибудинкової території" в межах, встановлених законодавством. Підсумовуючи, у Берліні немає окремого юридичного закріплення "прибудинкової території" як такої. Натомість, територія навколо багатоквартирного будинку, зазвичай, є частиною спільної власності (*Gemeinschaftseigentum*) усіх власників квартир. Її правовий статус та використання регулюються комплексом нормативно-правових актів.

Варшава, як і багато інших міст у Східній Європі, пережила масштабну післявоєнну відбудову, під час якої масово будувалися багатоквартирні будинки 5-9 поверхів. Ці так звані "панельні" будинки (хоча не всі вони панельні у Варшаві) стали домінуючим типом житла в багатьох районах міста. Варшава досі має значний відсоток житлового фонду, що складається з таких будівель, хоча нове будівництво також включає різноманітніші типи забудови. Межі прибудинкової території зазвичай визначаються у Місцевому плані просторового розвитку *Miejscowy Plan*

Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) [32]. Також межі вказані в кадастрових документах на земельну ділянку, на якій розташований будинок. Прибудинкова територія, як правило, є спільною власністю власників квартир у багатоквартирному будинку [33]. Управління та використання прибудинкової території здійснюється житловою спільнотою (*wspólnota mieszkaniowa*). Рішення щодо благоустрою, озеленення, встановлення дитячих майданчиків, паркувальних місць тощо приймаються власниками квартир на зборах спільноти. (MPZP) визначає функціональне призначення прибудинкової території. Зазвичай це територія, призначена для обслуговування житлового будинку, включаючи зелені зони, дитячі майданчики, парковки, під'їзди, пішохідні доріжки. Використання території має відповідати цьому призначенню. Використання прибудинкової території обмежується вимогами (MPZP), будівельних норм, правил пожежної безпеки, санітарних норм тощо [34]. Прибудинкова територія утримується в належному стані власниками квартир житлової спільноти. Вони забезпечують її благоустрій і безпеку.

У регіонах зі швидкою урбанізацією, таких як Східна Азія, багатоповерхові житлові будівлі стають все більш поширеними. Вони дозволяють розмістити велику кількість населення на обмеженій території у доступному житлі. Окрім очевидного фактору високої щільності населення та обмеженості земельних ресурсів, є кілька інших обґрунтованих причин поширення багатоквартирної житлової забудови в Азії, особливо в регіонах швидкої урбанізації, таких як Східна Азія, поширення багатоквартирної житлової забудови є результатом комплексної взаємодії економічних, соціокультурних та містобудівних факторів. Це не лише відповідь на високу щільність населення, але й стратегічний вибір, що обумовлений економічною доцільністю, історичними передумовами, культурними цінностями та планувальними рішеннями, спрямованими на створення ефективних, доступних та соціально стійких міських середовищ. У якості прикладу розглянемо низку міст Східної Азії.

Гонконг є мабуть, найбільш відомим прикладом міста з домінуючими багатоповерховими житловими будівлями у світі. Головна причина – це

екстремальна обмеженість території. Гонконг розташований на невеликому клаптику землі, значна частина якого – гори та пагорби, непридатні для забудови. На додаток, це один із найважливіших фінансових центрів світу, що приваблює величезну кількість людей для роботи та життя. Це поєднання факторів створює надзвичайно високий попит на житло при обмеженій пропозиції землі. Єдиний спосіб розмістити велику кількість населення – будувати вгору. Гонконг відомий своїми високими житловими вежами та житловими хмарочосами. Багато квартир відносно невеликі за площею, відображаючи ціни на землю та необхідність розмістити максимум людей на доступній території. Типові багатоквартирні будинки в Гонконзі зазвичай багатоповерхові будівлі та можуть бути 30, 40, 50 і навіть 70+ поверхів. У Гонконгу, через високу щільність населення та обмеженість землі, концепція "прибудинкової території" в традиційному розумінні є дещо відмінною від, наприклад, країн з більшою територією. В багатоповерхових житлових будівлях (які є домінуючим типом житла) акцент робиться на частинах будівлі та зручностях, які є спільними для всіх власників квартир. Нормативно-правова база, що регулює ці аспекти, базується на кількох ключових елементах.

Указ про управління будівлями Buildings Management Ordinance (BMO) – це основний закон, що регулює управління багатоквартирними будівлями в Гонконгу [35]. Він встановлює правову основу для управління спільними частинами будівлі, створення та функціонування Об'єднань власників Incorporated Owners (IOs), також визначає права та обов'язки власників. Указ про нерухомість Conveyancing and Property Ordinance (CPO) регулює питання власності на нерухомість, включаючи багатоквартирні будівлі [36]. Він визначає, як власність на квартири (та частки у спільній власності) передається та реєструється Указ про планування Town Planning Ordinance (TPO) регулює планування міст і територій, включаючи забудову [37]. Він визначає вимоги до забудови, включаючи площу забудови, озеленення та спільні простори, хоча деталі управління цими просторами регулюються (BMO) та іншими актами. Існують численні підзаконні акти, кодекси практики та інструкції, видані різними урядовими департаментами (Департаментом земельних ресурсів,

Департаментом внутрішніх справ, Пожежною службою), які деталізують вимоги до управління будівлями, безпеки, пожежної безпеки, гігієни та інших аспектів, що впливають на спільні частини та зручності. Спільні частини (ВМО) визначає "спільні частини" будівлі як будь-яку частину будівлі, яка не знаходиться у виключній власності окремого власника. Це включає, але не обмежується: фундамент, зовнішні стіни, дах, сходи, ліфти, коридори, вестибюлі, пожежні виходи. Зовнішні території, такі як сади, басейни, дитячі майданчики (якщо вони є спільними). Інженерні мережі, такі як водопровідні та каналізаційні труби, електропроводка, системи вентиляції та кондиціонування. Приміщення для управління будівлею, приміщення для персоналу, паркінги (якщо вони є спільними). Інші зручності, визначені як спільні в договорі взаємних зобов'язань Deed of Mutual Covenant (DMC)- це ключовий юридичний документ, який регулює управління конкретно багатоквартирною будівлею. (DMC) є приватним контрактом між забудовником (як першим власником спільних частин) та першими покупцями квартир. (DMC) визначає межі спільних частин будівлі, часто більш детально, ніж у (ВМО). Частки власності на спільні частини, які розподіляються між власниками квартир (зазвичай пропорційно до площі квартири або іншого узгодженого критерію). Ці частки часто називають "неподільними частками". (IOs) також відіграють центральну роль в управлінні та утриманні спільних частин, діючи від імені колективу власників. Система спрямована на забезпечення ефективного управління спільними ресурсами в умовах високої щільності забудови та спільної власності на багатоквартирні будівлі.

Сеул (Південна Корея) пережив стрімке зростання та урбанізацію після Корейської війни. Швидкий економічний розвиток та зростання міського населення призвели до масового будівництва "апартаментів". Сеул забудований великими комплексами стандартних багатоквартирних будинків. Нормативно-правові аспекти закріплення прибудинкових територій багатоквартирної забудови в Сеулі, регулюються дещо іншою правовою системою, ніж у Гонконзі, але також мають чітку структуру, спрямовану на управління спільним майном та забезпечення

комфортного проживання мешканців. Тут не існує чіткого юридичного терміну або окремого нормативно-правового акту, який би точно відповідав українському поняттю "прибудинкова територія" багатоквартирної забудови в тому розумінні, як це визначено в законодавстві України. Проте, існують нормативно-правові акти та концепції, що регулюють землю навколо багатоквартирних будинків та визначають права та обов'язки мешканців щодо спільного майна та простору.

Основні аспекти та нормативно-правові акти, що стосуються регулювання простору навколо багатоквартирних будинків в Сеулі: "Спільне майно" (Gongyongbubeon) та "Спільна земля" (Daeji) в рамках Закону про кондомініуми (Jirap Geonmulbeop) є ключовим законодавчим актом, що регулює правові відносини у багатоквартирних будинках (кондомініумах) [38]. Він визначає поняття "спільне майно", яке включає частини будівлі та споруди, що не є виключною власністю окремих власників квартир, а призначені для спільного користування всіх власників. "Спільне майно" може включати: коридори, сходи, ліфти, дахи, підвали, зовнішні стіни будівлі, вестибюлі, холи, ігрові кімнати, фітнес-зали, громадські туалети, тощо. Інженерні мережі та обладнання. Зовнішні споруди та благоустрій: дитячі майданчики, парковки, зелені насадження, доріжки, лавочки, освітлення на території комплексу, частини землі під будівлею та навколо неї, що використовуються спільно. "Спільна земля" – це земельна ділянка, на якій розташований багатоквартирний будинок. Вона також вважається спільним майном у певній мірі. Права власності на "Спільну землю" зазвичай розподілені між власниками квартир пропорційно до площі їхніх квартир. Закон про будівництво встановлює будівельні норми та правила, включаючи вимоги до земельних ділянок під забудову, відступів від меж ділянок, озеленення території, паркування, інфраструктури тощо [39]. Закон про житлове будівництво (Jutaekbeop) регулює процес будівництва житла, включаючи багатоквартирні будинки. Він містить положення, що стосуються планування житлових комплексів, забезпечення інфраструктурою, створення громадських просторів в межах житлових комплексів [40]. Муніципалітет Сеула видають місцеві постанови та правила, що деталізують та доповнюють національне законодавство в

сфері будівництва та управління житловим фондом. Ці місцеві нормативи встановлюють додаткові вимоги до благоустрою прибудинкових територій, озеленення, створення громадських просторів, утримання спільного майна на території міста Сеул. Наприклад програми благоустрою прибудинкових територій, ініціативи з озеленення, правила утримання чистоти та порядку на спільних територіях. Управління спільним майном в багатоквартирних будинках Сеула зазвичай здійснюється об'єднаннями власників квартир (мешканців) або управляючими компаніями, найнятими об'єднанням.

Сінгапур, як і Гонконг, є містом-державою з дуже обмеженою територією. Це острівна держава, яка також є важливим економічним центром. Однак, на відміну від Гонконгу, Сінгапур має більш планову економіку та активну роль держави в житловому будівництві. Уряд Сінгапуру активно пропагує та будує багатоповерхові житлові будівлі та житлові комплекси високої щільності згідно з Housing Development Board (HDB), щоб забезпечити доступне житло для більшості громадян [41]. Сінгапур відомий своїми добре спланованими житловими районами, що складаються з багатоповерхових блоків HDB. Хоча ці будівлі можуть бути не такими високими, як у Гонконзі, вони є повсюдно розповсюдженими і становлять більшу частину житлового фонду. Сінгапур також акцентує увагу на зелених насадженнях та громадських просторах у цих житлових районах, створюючи більш комфортне середовище для життя, ніж деякі інші міста високої щільності. У Сінгапурі більшість землі належить державі. Житло HDB є формою державного житла, і право власності на квартири HDB є, як правило, не повною власністю, а правом довгострокової оренди (leasehold). Прибудинкові території є спільною власністю, управління якою регулюється державою та місцевими органами [42]. HDB квартири продаються з 99-річною орендою. Це означає, що покупець отримує право користування квартирою на 99 років, але не стає власником землі під будинком. Після закінчення терміну оренди квартири повертається державі. Прибудинкові території (Communal Areas) HDB, включаючи сади, дитячі майданчики, спортивні майданчики, паркінги, коридори, ліфти тощо, є спільною власністю всіх мешканців

HDB району, хоча формально земля залишається у власності держави або HDB. Управління та обслуговування прибудинкових територій покладається на Town Councils (Міські ради) [43]. Міські ради є місцевими органами управління, відповідальними за утримання та покращення житлових районів HDB. Існують правила користування прибудинковими територіями, які встановлюються Town Councils та HDB. Ці правила спрямовані на забезпечення порядку, безпеки та комфорту для всіх мешканців. Звичайно, є й інші міста в Азії з високою часткою багатоквартирної забудови та багатоповерховими житловими будівлями які можуть слугувати прикладом, такі як Шанхай, Токіо, Мумбаї, Каїр та інші, але Гонконг, Сеул та Сінгапур є особливо показовими з чітко вираженими причинами для такого типу забудови.

В Африці, як і в усьому світі, великі міста стикаються з викликами швидкої урбанізації та зростання населення. Це призводить до збільшення попиту на доступне житло, і багатоквартирна забудова стає все більш поширеним рішенням, особливо в містах з обмеженим простором та високою вартістю землі. Хоча традиційно в багатьох частинах Африки переважало односімейне житло, багатоквартирна забудова активно розвивається в багатьох великих містах континенту. Важливо зазначити, що рівень та стиль багатоквартирної забудови суттєво відрізняється в різних містах та країнах, залежно від економічних, соціальних та культурних факторів.

Йоганнесбург є одним з найбільших та економічно розвинених міст Африки, і багатоквартирна забудова тут має давню історію. Багатоквартирні будинки з'явилися в Йоганнесбурзі ще в 20 столітті, особливо в центральних районах, як Хіллброу та Береа, спочатку для білого населення, а пізніше стали більш доступними для різних соціальних груп. Сьогодні в Йоганнесбурзі можна знайти різноманітні типи багатоквартирної забудови - від старих багатоквартирних будинків до сучасних багатоповерхових житлових будівель «висоток» в центрі міста (Sandton, Rosebank) та житлових комплексів у передмістях. Зростання середнього класу сприяє розвитку ринку квартир, особливо в безпечних та добре обладнаних комплексах. Економічна

активність, висока щільність населення в деяких районах, розвинена інфраструктура, та прагнення до міського способу життя сприяють поширенню багатоквартирної забудови та доступного житла.

Нормативно-правові аспекти закріплення прибудинкових територій багатоквартирної забудови в Йоганнесбурзі регулюються різними рівнями законодавства та місцевими нормами Південної Африки. Існують основні нормативно-правові документи, які регулюють закріплення прибудинкових територій багатоквартирної забудови в Йоганнесбурзі. Конституція Південної Африки (Constitution of the Republic of South Africa, 1996) [44]. Розділ 25 (Право власності). Конституція гарантує право власності, але також дозволяє державі регулювати та обмежувати права власності в інтересах суспільства. Це важливий пункт, оскільки прибудинкові території часто є спільним майном, і їх регулювання може бути обмежене для забезпечення загального блага. Розділ 26 (Право на житло). Конституція також визнає право на доступ до адекватного житла. Це може впливати на планування та розвиток багатоквартирної забудови, включаючи прибудинкові території, з точки зору забезпечення доступного житла. У контексті Конституції Південної Африки 1996 року та рішення Конституційного суду у справі «Grootboom 2000», "адекватне житло" (adequate housing) є набагато ширшим, ніж просто дах над головою. Воно вимагає створення повноцінного життєздатного середовища та охоплює низку ключових компонентів. Забезпечення юридичного захисту від примусового виселення та довільного позбавлення житла. Доступ до безпечної питної води, санітарії, енергії, управління відходами та транспортної мережі. Житло має бути доступним для всіх груп населення, включаючи вразливі, без дискримінації та з необхідною адаптацією. Витрати на житло не повинні бути настільки високими, щоб загрожувати іншим базовим потребам (їжа, охорона здоров'я, освіта). Забезпечення фізичної безпеки, захисту від стихій, достатнього простору та вентиляції. Закон про просторове планування та землекористування (Spatial Planning and Land Use Management Act, SPLUMA, Act No. 16 of 2013) [45] це національний закон, що встановлює рамки для просторового планування та землекористування на

всіх рівнях уряду. (SPLUMA) визначає принципи, норми та стандарти для просторового планування, включаючи розвиток міст та управління землекористуванням. (SPLUMA) вимагає від муніципалітетів розробляти (Municipal Spatial Development Frameworks - MSDFs), які визначають довгострокові просторові цілі та стратегії розвитку. (MSDFs) Йоганнесбурга буде визначати загальні принципи та напрямки розвитку багатоквартирної забудови та прибудинкових територій у місті. Місцеві підзаконні акти є ключовими для регулювання прибудинкових територій житлової забудови на практичному рівні. Місто Йоганнесбург має свої підзаконні акти, які деталізують вимоги до забудови, зонування, будівельні норми, паркування, озеленення, утримання громадських просторів тощо. Зокрема, зонинг (Zoning Schemes) [46]. Підзаконні акти міста Йоганнесбург про зонування визначають, як можна використовувати землю в різних районах міста. Вони можуть визначати типи забудови, дозволені на певній території, включаючи багатоквартирну забудову, а також вимоги до прибудинкових територій, такі як розмір озелених зон, місця для паркування, дитячі майданчики тощо. Будівельні норми (Building Regulations) Підзаконні акти про будівельні норми встановлюють технічні вимоги до будівництва, включаючи вимоги до пожежної безпеки, санітарних умов, доступу для людей з обмеженими можливостями тощо, що також може впливати на планування та облаштування прибудинкових територій. Зокрема, Національний закон про будівельні норми та будівельні стандарти, 1977 [47]. Підзаконні акти про громадський порядок та утримання громадських просторів: Ці підзаконні акти регулюють використання прибудинкових територій, наприклад, правила щодо шуму, виходу тварин, сміття тощо. Прикладом є Постанова про порушення громадського порядку міста Йоганнесбург, 2004 [48].

У Південній Америці багатоквартирна забудова поширена через ряд причин, зумовлених стрімкою урбанізацією 20-го століття та швидким зростанням міського населення. Необхідність масового житла, особливо в умовах обмеженої міської території, зробила багатоквартирні будинки ефективним рішенням. Висока вартість землі в містах робить квартири доступнішими, а багатоквартирні будівлі

вигіднішими для забудовників. Концентрація мешканців також полегшує забезпечення інфраструктурою та послугами. Історичне планування міст, розвиток громадського транспорту та культурне сприйняття квартир як прийняттого житла також сприяють поширеності багатоквартирної забудови. Квартири часто пропонують зручності, привабливі для міських жителів. Географічні обмеження, такі як гірська місцевість в деяких містах, ще більше підсилюють потребу в ефективному використанні простору через багатоквартирне будівництво. Також існує соціальна нерівність, що відображається в наявності трущоб поряд з багатоквартирними будинками, підкреслюючи складність житлової ситуації.

Буенос-Айрес відомий своєю високою щільністю населення та європейським стилем архітектури. Багатоквартирні будинки, часто елегантні та історичні, є дуже типовими, особливо в центральних районах. В Буенос-Айресі існує давня традиція життя в квартирах, і це залишається популярним варіантом житла для багатьох мешканців. Місто характеризується широкими проспектами, забудованими високими багатоквартирними будинками. Термін "прибудинкова територія" не є офіційним юридичним терміном в Аргентині. Використовуються поняття "спільні частини" (*partes comunes*), "спільні простори" (*espacios comunes*), або "прилеглі території" (*terrenos linderos*) в контексті багатоквартирних будинків, що регулюються законодавством про горизонтальну власність (*propiedad horizontal*).

Ключові нормативно-правові акти, що регулюють питання прибудинкових територій в Буенос-Айресі це цивільний та комерційний кодекс Аргентини (*Código Civil y Comercial de la Nación*) [54]. Регулювання речових прав (*Derechos Reales*) встановлює загальні принципи речового права, включаючи право власності та співвласності. Розділ про горизонтальну власність (*Propiedad Horizontal*) є ключовим. відповідні частини будівлі та території вважаються спільними. Це може включати землю під будинком, дах, фасади, сходи, ліфти, коридори, а також прилеглі території, такі як сади, двори, під'їзні шляхи, парковки, дитячі майданчики тощо, якщо вони призначені для спільного користування. Регламент Співвласності (*Reglamento de Copropiedad y Administración*) в якому конкретно визначені межі та

правила використання "прибудинкової території" для конкретного будинку. Буенос-Айрес має власні міські нормативи, Кодекс міського планування (Código de Planeamiento Urbano - CPU) [55], та Генплан Буенос-Айреса (Normativa Urbanística de la Ciudad de Buenos Aires), що регулюють забудову, зонування, використання землі, вимоги до будівель та прилеглих територій. Будівельний Кодекс (Código de Edificación) [56], встановлює технічні вимоги до будівництва, які також можуть опосередковано впливати на формування прибудинкових територій житлової забудови (наприклад, вимоги до пожежної безпеки, доступу, інфраструктури). Місцева влада Буенос-Айреса видає різноманітні нормативні акти, що деталізують та доповнюють загальне законодавство. Ці акти регулюють окремі аспекти управління міським простором, включаючи прибудинкові території.

В США, Канаді та Австралії, переважає приватна забудова (окремі будинки), особливо в передмістях та сільській місцевості. Проте, навіть в цих країнах, в великих містах спостерігається зростання популярності багатоквартирного житла. Зокрема, в Нью-Йорк. США.

В Нью-Йорку не існує прямого юридичного визначення або закріплення терміну "прибудинкова територія" Термін "curtilage" (що часто перекладається як "прибудинкова територія") використовується в американському праві, особливо в кримінальному праві (в контексті Четвертої поправки про захист від необґрунтованих обшуків), але не є основним поняттям в містобудівному або житловому законодавстві Нью-Йорка щодо багатоквартирних будинків. Проте, існують різні нормативно-правові акти, які опосередковано регулюють використання та статус простору навколо багатоквартирних будинків у Нью-Йорку. Ці акти визначають права власників, мешканців та управління цими просторами. Зонування Нью-Йорка (New York City Zoning Resolution) [52] визначає типи дозволеного будівництва та використання землі в різних районах міста. Він встановлює правила щодо мінімальних відстаней між будівлями та межами ділянки, включаючи вулиці та сусідні ділянки. Ці відступи створюють простір навколо будівель, який можна розглядати як частину "території", хоча і не обов'язково "прибудинкової" у

традиційному сенсі. В певних зонах зонування вимагає наявності відкритого простору (Open Space) на ділянці, наприклад, для озеленення або рекреаційних цілей. Це включає подвір'я, сади, дитячі майданчики тощо. Цей відкритий простір є частиною загальної ділянки, але не обов'язково закріплений за конкретними квартирами або мешканцями. Коефіцієнт поверховості в цьому нормативному акті обмежує загальну площу забудови на ділянці. Це також впливає на кількість відкритого простору, що залишається на ділянці. Зонування вимагає наявності паркомісць на ділянці. Паркінг, як наземний, так і підземний, займає простір на ділянці, який можна розглядати як частину "території". Зонування визначає загальні параметри використання землі, але не створює автоматично прав власності або ексклюзивного користування на відкритий простір для мешканців окремих квартир. Крім того, правила щодо безпеки, доступу та загальних параметрів будівництва, які також впливають на використання простору навколо будівель, регулюються Будівельним кодексом Нью-Йорка (New York City Building Code) [53]. Більшість багатоквартирних будинків у Нью-Йорку організовані як кондомініуми або кооперативи. Права та обов'язки власників квартир та мешканців щодо спільного майна (common elements) та індивідуальних квартир визначаються: Законом про кондомініуми та кооперативи (Condominium and Cooperative Laws) [54], Декларацією кондомініуму (Condominium Declaration) або Установчими документами кооперативу (Cooperative Offering Plan and Proprietary Lease), Статутом кондомініуму (Condominium Bylaws) або Правилами кооперативу (Cooperative House Rules). Ці документи встановлюють правила управління та використання спільного майна, включаючи будь-які зовнішні простори. Вони є ключовими для визначення прав та обов'язків щодо спільного майна та індивідуальних квартир. У кондомініумах та кооперативах зовнішні простори, такі як двори, сади, дахи, під'їзди, тротуари, як правило, є спільним майном, Спільне майно (Common Elements) яким володіють та управляють всі власники/мешканці через асоціацію власників квартир (Homeowners Association - HOA) або кооперативну раду. У деяких випадках, певні частини спільного майна можуть бути визначені як "обмежене спільне майно" (limited

common elements). призначене для виключного користування певними квартирами. Якщо балкон або тераса прилягає до конкретної квартири і доступний лише з неї, він може бути визначений як обмежене спільне майно, яким мешканець цієї квартири має право виключного користування, але власником якого залишається кондомініум/кооператив - виключне користування (Exclusive Use). У деяких випадках, особливо в малоповерхових багатоквартирних будинках, можуть бути виділені садові ділянки або патіо для виключного користування мешканцями певних квартир. Це чітко прописано в установчих документах. Будівельний кодекс Нью-Йорка (New York City Building Code) [53]: Встановлює вимоги до будівництва, включаючи вимоги до відкритого простору навколо будівель для забезпечення освітлення, вентиляції та безпеки. Наприклад, вимоги до пожежних проїздів та евакуаційних шляхів впливає на використання простору навколо будинку. Правила пожежної безпеки (Fire Codes) [55] регулюють використання зовнішніх просторів з точки зору пожежної безпеки, наприклад, забороняючи захаращення проїздів або використання відкритого вогню в певних місцях. Правила благоустрою та громадського порядку (Street and Sidewalk Regulations, Public Order Laws) Правила щодо тротуарів та вулиць (Street and Sidewalk Regulations) [56] регулюють використання тротуарів та прилеглих до будинків територій з точки зору громадського користування, наприклад, забороняючи захаращення тротуарів або розміщення комерційної діяльності без дозволу. Правила громадського порядку (Public Order Laws) [57]. Регулюють поведінку в громадських місцях, включаючи зовнішні простори багатоквартирних будинків, які можуть бути доступні для громадськості (наприклад, передні двори або відкриті дворики). Отже, у Нью-Йорку немає окремого юридичного поняття "прибудинкова територія" для багатоквартирних будинків, як це може бути в деяких інших юрисдикціях. Простір навколо багатоквартирних будинків регулюється комплексом нормативно-правових актів, включаючи зонування, закони про кондомініуми/кооперативи, будівельні кодекси та правила громадського порядку.

Урбаністичний ландшафт сельбищної території Дубаю, Абу-Дабі та Дохи,

розташованих у регіоні Близького Сходу, характеризується стрімкою урбанізацією, де домінуючою формою житла є багатоквартирна забудова з багатоповерховими житловими будівлями. Ця тенденція відображає стратегію вертикального міського розвитку, зумовлену швидким економічним зростанням, припливом міграції та прагненням до ефективного використання міського простору. Багатоквартирні комплекси, таким чином, виступають ключовим елементом у задоволенні житлових потреб населення цих міст, що динамічно розширюються. У місті Дубай нормативно-правові аспекти закріплення прибудинкових територій житлової забудови є важливим питанням, Варто розуміти, що в Дубаї, як і в інших містах ОАЕ, земельні відносини мають свою специфіку, зумовлену місцевим законодавством та системою землеволодіння. Існує ряд федеральних законів, декретів та постанов, що регулюють земельні відносини. Важливо розуміти, що земля в ОАЕ переважно належить державі. Законодавство Емірату Дубай має власні закони та регулювання, що деталізують земельні відносини в межах емірату. Ключовим є Закон про земельну реєстрацію в Дубаї та інші пов'язані нормативні акти, що регулюють право власності на нерухомість та земельні ділянки [58]. Регулювання Муніципалітету Дубая (Dubai Municipality) відіграє ключову роль у містобудуванні, плануванні територій, включаючи прибудинкові території. Він видає будівельні дозволи, встановлює правила забудови, благоустрою та використання територій на підставі відповідних нормативних актів [59; 60; 61; 62]. (Real Estate Regulatory Agency – RERA) - Агентство з регулювання нерухомості Дубая є частиною Земельного департаменту Дубая і відповідає за регулювання та розвиток ринку нерухомості. (RERA) видає інструкції та регулювання, що стосуються прибудинкових територій, особливо в контексті управління спільною власністю та об'єднаннями власників. Управління включає питання благоустрою, обслуговування, безпеки, встановлення правил користування тощо. Таким чином нормативно-правові аспекти закріплення прибудинкових територій в Дубаї не передбачають прямого виділення та передачі у власність окремим власникам квартир. Натомість, вони регулюються через систему управління спільною власністю, де прибудинкові

території є частиною спільної власності всіх власників. Правове регулювання здійснюється на рівні федерального законодавства ОАЕ, законодавства емірату Дубай, регулювання Муніципалітету Дубая та (RERA). Ключовими документами є плани забудови, договори купівлі-продажу, документи об'єднань власників та регулювання (RERA).

В Україні, прибудинкова територія житлової забудови, розглядаючись як об'єкт просторового планування, характеризується визначеними містобудівними параметрами, включаючи кількісні та якісні характеристики просторової організації, функціонального призначення та інфраструктурного забезпечення, і регулюється комплексною системою нормативно-правових актів на національному та місцевому рівнях, що визначають її формування, розвиток та використання. Для більш ґрунтового осмислення прибудинкової території як об'єкта просторового планування, охарактеризованого містобудівними параметрами та комплексною системою регулювання, доцільно зосередитися на детальному вивченні. Прибудинкова територія — це територія навколо багатоквартирного будинку, визначена на підставі відповідної містобудівної та землепорядної документації в межах відповідної земельної ділянки, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі і споруди, та необхідна для обслуговування багатоквартирного будинку та забезпечення задоволення житлових, соціальних і побутових потреб власників (співвласників) та наймачів (орендарів) квартир, а також нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку [63]. Прибудинкова територія – це також локальний громадський простір, розташований навколо багатоквартирних житлових будівель [64]. Вона використовується мешканцями одного чи декількох прилеглих будинків для відпочинку, ігор, занять спортом, задоволення соціальних та побутових потреб. Серед користувачів простору можуть бути мешканці району. Прибудинкова територія включає: територію під житловим будинком (житловими будинками); проїзди та тротуари; озеленені території; ігрові майданчики для дітей дошкільного та молодшого шкільного віку; майданчики для відпочинку дорослого населення; майданчики для занять фізичною

культурою; майданчики для тимчасового зберігання автомобілів; майданчики для господарських цілей; майданчики для вигулювання собак; інші території, пов'язані з утриманням та експлуатацією будинків та інших пов'язаних з ними об'єктів [65].

Відповідно до статті 39 «Земельного кодексу України» [66] Використання земель житлової та громадської забудови здійснюється відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням будівельних норм. Згідно з пунктом 34 статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» [67] виключно на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради вирішуються питання регулювання земельних відносин. Відповідно до статті 33 цього Закону до делегованих повноважень виконавчих органів сільських, селищних, міських рад належать, зокрема: реєстрація суб'єктів права власності на землю; реєстрація права користування землею і договорів на оренду землі; видача документів, що посвідчують право власності і право користування землею; координація діяльності місцевих органів земельних ресурсів; вирішення земельних спорів у порядку, встановленому законом. Погодження документації прибудинкової території житлової забудови здійснюється у порядку, визначеному органом місцевого самоврядування.

На нормативно-правовому рівні не визначено конкретних норм земельних ділянок багатоквартирних житлових будинків, що є цілком виправданим, оскільки площа та конфігурація вже існуючих будинків різна, а будівництво нових залежить від обсягу та виду будівництва, а також від забезпеченості певного населеного пункту вільними землями. Земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування, належать до земель житлової та громадської забудови (стаття 38 Земельного кодексу України) [66].

Правилами утримання жилих будинків та прибудинкових територій житлової забудови, затвердженими наказом Держжитлокомунгоспу України від 17.05.2005 № 76, зареєстрованими в Міністерстві юстиції України 25.08.2005 за № 927/11207, визначено, що прибудинкова територія – територія навколо багатоквартирного будинку, визначена

актом на право власності чи користування земельною ділянкою і призначена для обслуговування багатоквартирного будинку [68]. З 01.10.2014 набрав чинності національний стандарт ДСТУ-Н Б Б.2.2-9:2013 «Настанова щодо розподілу територій мікрорайонів (кварталів) для визначення прибудинкових територій багатоквартирної забудови» [69] затверджений наказом Мінрегіону від 26.02.2014 № 56. Стандарт призначено для застосування органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування, суб'єктами господарювання, які розробляють містобудівну та проєктну документацію на будівництво. Основним завданням цього стандарту є визначення складу та змісту, порядку розроблення проєктів розподілу території мікрорайонів (кварталів) для визначення прибудинкових територій.

Наразі правове врегулювання питання використання землі під багатоквартирними житловими будинками також здійснюється низкою нормативів відповідно до: Конституції України [70], Земельного кодексу України [66], Цивільного кодексу України [71], Законів України «Про землеустрій» [72], «Про оренду землі» [73], «Про основи містобудування» [74], «Про регулювання містобудівної діяльності» [75], «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [76] Податковий кодекс України : Закон України від 02.12.2010 № 2755-VI. Відомості Верховної Ради України. 2011. № 13–14, № 15–16, № 17. Ст. 112. [77] та іншими нормативними документами опосередковано.

Велика кількість різноманітних нормативних документів повинна мати «загальний знаменник» у вигляді відповідної системи направленої на забезпечення реалізації земельних відносин, з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів, формування раціональної системи землеволодіння і землекористування, відповідно до затвердженої містобудівної та землевпорядної документації. На основі узагальнення закордонного та вітчизняного досвіду у сфері управління прибудинковими територіями, виділяється наступна нормативно-правова система регулювання питань прибудинкових територій багатоквартирної житлової забудови в Україні, зокрема і в місті Полтава:

1. Загальнодержавний рівень (фундамент системи). Цей рівень формує

загальні засади та принципи регулювання земельних відносин, в тому числі щодо прибудинкових територій, на всій території України. До нього входять: Конституція України (закріплює основні права на землю та принципи земельних відносин) [70], Земельний кодекс України (є основним кодифікованим актом, що регулює земельні відносини, визначає правовий режим земель під багатоквартирними будинками (ст. 42) порядок формування ділянок, цільове призначення тощо) [66], Цивільний кодекс України (регулює майнові відносини, включаючи питання власності на землю та нерухомість) [71], а також Закони України: "Про землеустрій" (визначає порядок розроблення документації із землеустрою, необхідної для формування прибудинкових територій) [72], "Про оренду землі" (регулює орендні відносини на землю [73], "Про основи містобудування" (встановлює основи містобудівної діяльності, включаючи планування територій та визначення функціонального призначення, що впливає на формування прибудинкових територій) [74], "Про регулювання містобудівної діяльності" (регулює містобудівну документацію, яка є основою для визначення меж прибудинкових територій) [75], "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" (визначає поняття прибудинкової території, права ОСББ щодо її отримання та використання) [76], "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку" (визначає правовий режим спільного майна, потенційно включаючи прибудинкову територію) [63], "Про державний земельний кадастр" (регулює реєстрацію земельних ділянок та прав на них, що є необхідним етапом закріплення прибудинкової території) [78], "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" (є ключовим для офіційного закріплення прав на прибудинкові території) [79], "Про оцінку земель" (визначає засади оцінки землі, що є важливою складовою земельних відносин) [80], також Податковий кодекс [77] який визначає об'єкт [76] оподаткування -прибудинкову територію, Наказ Держжитлокомунгоспу України від 17.05.2005 № 76 "Про затвердження Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій" [68], Наказ Мінрегіону від 26.02.2014 № 56 "Про затвердження ДСТУ-Н Б Б.2.2-9:2013 «Настанова щодо розподілу територій

мікрорайонів (кварталів) для визначення прибудинкових територій багатоквартирної забудови» (встановлює методичні рекомендації щодо розрахунку та визначення меж прибудинкових територій на основі містобудівної документації) [69].

2. Місцевий рівень (конкретизація та імплементація). Цей рівень забезпечує практичну реалізацію загальнодержавних норм на території конкретного міста, враховуючи його містобудівні, земельпорядні та соціально-економічні особливості. На прикладі Полтави це Рішення Полтавської міської ради "Положення полтавської міської ради про порядок розробки проектів розподілу територій, визначення меж або впорядкування існуючих землеволодінь та землекористувань у м. Полтава" від 5 грудня 2013 року (є ключовим місцевим нормативним актом, що встановлює процедури та порядок дій для формування, визначення меж та впорядкування прибудинкових територій в місті, аналогічні положення можуть існувати в інших містах України, адаптовані до місцевих умов) [81], Інші рішення міських рад: Щодо затвердження містобудівної документації (генеральний план, ДПТ), правил благоустрою [82], порядку надання земельних ділянок комунальної власності [83] тощо, які прямо або опосередковано впливають на регулювання прибудинкових територій. "Загальний знаменник" цієї двоступеневої системи є забезпечення реалізації земельних відносин з балансом державних, громадських та приватних інтересів. Це досягається через узгодженість нормативних актів. Регулювання охоплює різні аспекти: визначення меж, формування ділянок, передача прав, утримання та благоустрій. Визначення прибудинкових територій житлової забудови базується на містобудівних планах та документації, що забезпечує раціональне використання території та планування забудови. Наявність чітких процедур, встановлених як на загальнодержавному, так і на місцевому рівнях, сприяє реалізації прав громадян та юридичних осіб на прибудинковій території. Для ефективного закріплення прибудинкової території у Полтаві, як і в будь-якому іншому місті України, необхідно враховувати як загальнодержавні закони та нормативні акти, так і місцеві положення та рішення міської ради. Саме узгодження дій цих двох рівнів регулювання, спрямованих на баланс інтересів та раціональне використання землі, і

є "загальним знаменником" успішної реалізації земельних відносин у сфері багатоквартирної житлової забудови. Місцеві нормативні акти, такі як "Положення полтавської міської ради", конкретизують та роблять практично застосовними загальні норми, забезпечуючи реальний механізм для мешканців у питанні оформлення прав на прибудинкову територію.

### **Висновки до розділу I**

У першому розділі дисертаційної роботи проаналізовано прибудинкові території багатоквартирної житлової забудови та багатоповерхових житлових будівель у тому числі як складний архітектурно-планувальний об'єкт.

1. Історична еволюція підтвердила перетворення прибудинкових територій на багатофункціональні простори, які зберігають високу соціальну та екологічну значущість у міському середовищі.

2. Аналіз досліджень показав, що існуючі наукові пропозиції щодо впорядкування цих територій є частковими, що підкреслює потребу у комплексних та системних рішеннях.

3. Нормативно-правовий огляд виявив загальні світові тенденції та необхідність подальшої гармонізації та уточнення механізмів практичної реалізації в українському законодавстві для ефективного управління та благоустрою.

Таким чином, прибудинкова територія житлової забудови є багатогранним динамічним об'єктом, який безпосередньо впливає на формування урбанізованого простору. Її поточний стан, історична динаміка та нормативно-правові виклики підкреслюють нагальну потребу у розробці комплексних принципів і прийомів організації прибудинкових територій, що відповідатимуть сучасним потребам мешканців та сприятимуть формуванню гармонійного міського середовища, закладаючи основу для подальших досліджень у дисертаційній роботі.

## РОЗДІЛ II

### МЕТОДИКА ДОСЛІДЖЕННЯ ПРИБУДИНКОВИХ ТЕРИТОРІЙ БАГАТОКВАРТИРНОЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ

Цей розділ присвячений методологічним засадам дослідження прибудинкових територій багатоквартирної житлової забудови. Він є основою для подальшого емпіричного дослідження та розкриває теоретичні та методичні підходи, що дозволяє комплексно розглянути організацію, значення та наукові аспекти прибудинкових територій у контексті формування якісного та життєкомфортного середовища.

#### **2.1. Наукові підходи до вивчення прибудинкових територій**

Науковий підхід являє собою комплексну епістемологічну парадигму, що виступає фундаментальною основою для здійснення будь-якого наукового дослідження, незалежно від його дисциплінарної приналежності, типологічної класифікації чи специфічної предметної області. Наукова теорія повинна бути такою, що її можна гіпотетично перевірити та спростувати емпіричними спостереженнями. Науковий прогрес, згідно з Поппером, полягає не в накопиченні підтверджень, а в постійному висуненні сміливих гіпотез та їхньому ретельному тестуванні з метою спростування, де теорії, що витримують такі перевірки, вважаються лише тимчасово підтвердженими, але ніколи не доведеними остаточно, підкреслюючи тимчасовий і еволюційний характер наукового знання. [84]. Науковий підхід є не просто набором ізольованих методів чи технік; натомість, він є інтегрованою системою, що охоплює методологічні принципи, філософські засади та методичні прийоми, спрямовані на систематичне та об'єктивне отримання верифікованого знання про навколишній світ. Науковий підхід має свої основні характеристики. *Об'єктивність*-прагнення до неупередженого вивчення фактів, незалежно від особистих переконань чи емоцій дослідника. *Систематичність*-планомірний та послідовний процес дослідження,

що включає чіткі етапи та методи. *Емпіризм*-опора на досвід, спостереження та експерименти як основні джерела даних. Знання мають бути підтверджені доказами, отриманими з реального світу. *Верифікованість* -можливість перевірити отримані результати іншими дослідниками, відтворити дослідження та підтвердити висновки. *Фальсифікованість*-наукові твердження повинні бути такими, що їх можна принципово спростувати, якщо будуть знайдені протилежні докази. Це відрізняє науку від псевдонауки. *Раціональність*-використання логіки, розуму та критичного мислення для аналізу даних та формування висновків. *Скептицизм*-критичне ставлення до будь-яких тверджень, навіть власних, постійне прагнення до перевірки та уточнення знань. У контексті дослідження прибудинкових територій, доцільно розглянути декілька ключових наукових підходів, що дозволяють комплексно охопити різні аспекти їх функціонування та впливу на якість життєдіяльності мешканців. Застосування наукових підходів (одного або декілька у комплексі) при дослідженні прибудинкових територій забезпечує об'єктивність, системність та глибину дослідження, дозволяючи вийти за межі суб'єктивних оцінок та емпіричних спостережень, і сформувані обґрунтовані висновки та практичні рекомендації щодо впорядкування цих просторів [84].

**1. Містобудівний підхід.** Зосереджується на аналізі прибудинкових територій в контексті міського планування та архітектури. В рамках цього підходу досліджуються різні аспекти

1. Історичні аспекти формування прибудинкових територій. Цей етап дослідження є фундаментальним для розуміння сучасного стану прибудинкових територій. Він включає в себе наступні аспекти.

Еволюція планувальних рішень. Аналізується, як змінювалися підходи до формування прибудинкових територій протягом різних історичних епох. Розглядаються типологічні зміни – від закритих дворів-колодязів у середньовічних містах до просторих дворів мікрорайонів радянської доби (що часто наслідували функціоналістські принципи, описані, зокрема, Ле Корбюзьє [12]) та сучасних концепцій "двір без машин" чи "зелений двір". Досліджуються містобудівні норми та

правила, які регламентують розміри, структуру та функціональне наповнення цих просторів багатоквартирного житла. Вплив соціально-економічних факторів. Вивчається, як зміни в соціальній структурі суспільства, економічні умови та технологічний прогрес впливали на формування прибудинкових територій. Наприклад, індустріалізація та масова житлова забудова призвели до появи стандартизованих дворів, а розвиток автомобілізації – до необхідності створення паркувальних місць. Також розглядається вплив соціальних рухів (наприклад, за екологію, за доступність) на формування сучасних вимог до прибудинкових територій. Праця Джейнс є класичним критичним аналізом містобудівних підходів середини ХХ століття, які часто ігнорували соціальні потреби мешканців. Її акцент на важливості людського масштабу, різноманітності функцій та активності громадських просторів є надзвичайно актуальним для розуміння впливу соціальних рухів та сучасних вимог до прибудинкових територій багатоквартирного житла, що прагнуть створити більш живі та інтерактивні простори [3]. Вплив містобудівних тенденцій аналізується, як домінуючі містобудівні теорії та концепції (наприклад, місто-сад, функціоналізм, новий урбанізм) відображалися у плануванні прибудинкових територій. Розглядаються міжнародний досвід та локальні особливості формування прибудинкових територій в конкретному місті чи регіоні. Мета історичного аналізу через призму містобудівного підходу – зрозуміти генезис сучасних проблем та потенціалів прибудинкових територій, виявити історичні шари та унікальні риси, що можуть бути використані для створення автентичного та функціонального міського простору.

2. Типологія прибудинкових територій. Класифікація прибудинкових територій житлової забудови є важливим етапом для систематизації та порівняльного аналізу. Вона дозволяє виявити закономірності та особливості різних типів прибудинкових територій, що є необхідним для розробки диференційованих підходів до їхнього вдосконалення. Критерії класифікації можуть бути різноманітними та взаємопов'язаними. Наприклад за розміром. Малі, середні, великі двори, що визначає можливості їхнього функціонального наповнення та планувальної

організації. За функціональним наповненням. Переважно житлові, змішані (житлово-громадські), громадські двори, що визначає їхню роль у міській структурі та інтенсивність використання. За планувальною структурою. Закриті (двори-колодязі), напівзакриті, відкриті, лінійні, внутрішньоквартальні, мікрорайонні простори, що впливає на їхню ізоляцію, провітрюваність, інсоляцію та зв'язки з навколишнім середовищем.

За розташуванням в структурі міста. Центральні, периферійні, у спальних районах, в історичному центрі, що визначає їхню контекстуальну роль та доступність. За архітектурно-стильовими характеристиками. Двори історичних будівель, модерністських, сучасних, що впливає на їхню естетичну цінність та необхідність збереження історичної спадщини. Мета типологічного аналізу - створити чітку структуру для аналізу, виявити типові проблеми та потенціали для кожного типу прибудинкових територій, розробити рекомендації з урахуванням специфіки різних типів.

3. Просторово-планувальний аналіз. Цей етап є ключовим для оцінки фізичного стану та організації простору прибудинкових територій. Він включає в себе наступні аспекти: *Вивчення планувальної структури.* Аналіз конфігурації території, розміщення будівель та інших елементів, геометричних параметрів простору, пропорцій та масштабу. Оцінка раціональності та функціональності планувальної організації. Для цього важливі підходи, що враховують динаміку міського життя та потреби мешканців, як це обгрунтовувала Джейн Джейнс, наголошуючи на життєвості міських просторів та важливості їхнього різноманіття для функціональності [3]. *Функціональне зонування.* Аналіз розподілу функціональних зон (ігрові, відпочинку, господарські, транспортні, озеленення), їхньої площі, розміщення та взаємозв'язку. Оцінка збалансованості функціонального наповнення та відповідності потребам мешканців. *Організація пішохідних та транспортних зв'язків.* Аналіз мережі пішохідних доріжок, проїздів, паркувальних місць, їхньої зручності, безпеки та доступності. Оцінка інтеграції прибудинкової території в міську транспортну систему. *Ландшафтна організація.* Аналіз озеленення (види

рослин, їхня кількість, розміщення), елементів благоустрою (лави, урни, освітлення, ігрове обладнання), водних об'єктів (за наявності). Оцінка естетичної якості, екологічної стійкості та комфортності ландшафтного середовища. *Архітектурно-просторове рішення*. Аналіз формування простору будівлями, візуальних зв'язків, освітленості, інсоляції, акустичного комфорту. Оцінка естетичної виразності, ідентичності та гармонійності архітектурно-просторового середовища. Усі ці аспекти тісно пов'язані з принципами створення міст для людей, що детально розглядаються у праці Яна Гейла [85]. Мета просторово-планувального аналізу – виявити проблемні місця в організації простору, оцінити його функціональність, соціопсихологічний комфорт та естетичну якість, розробити рекомендації щодо покращення планувальної структури та благоустрою.

4. Нормативний аналіз. Цей етап є обов'язковим для забезпечення правової відповідності та безпеки прибудинкових територій житлової забудови в контексті містобудівного підходу. Він включає в себе низку аспектів. *Оцінка діючих норм та стандартів містобудування*. Перевірка відповідності містобудівній документації (генеральний план, детальний план території, zoning), будівельним нормам (ДБН), державним стандартам (ДСТУ) щодо розмірів, інсоляції, озеленення, паркування, дитячих майданчиків, спортивних майданчиків, майданчиків для відпочинку, господарських майданчиків тощо. Важливість дотримання цих норм для формування комфортного житлового середовища підкреслюється в дослідженнях українських фахівців [90]. *Оцінка відповідності нормам благоустрою*. Перевірка відповідності місцевим правилам благоустрою щодо утримання території, озеленення, освітлення, розміщення малих архітектурних форм, вивезення сміття, зимового утримання тощо. *Оцінка відповідності вимогам доступності для маломобільних груп населення*. Перевірка відповідності будівельним нормам та державним стандартам щодо забезпечення безперешкодного доступу для людей з інвалідністю та інших маломобільних груп населення до елементів благоустрою, ігрових майданчиків, зон відпочинку тощо. Мета нормативного аналізу - виявити невідповідності прибудинкових територій діючим нормам та стандартам, визначити необхідні заходи

для їх усунення, забезпечити правову обґрунтованість проектних рішень щодо реконструкції та благоустрою.

У підсумку, містобудівний підхід до аналізу прибудинкових територій у житловій забудові є комплексним та багатограним. Він дозволяє системно дослідити прибудинкові території в контексті міського середовища.

**2. Системний підхід.** В рамках даного наукового підходу, прибудинкова територія багатоквартирного житла розглядається як складна соціально-просторова система, що складається з взаємопов'язаних елементів, які функціонують у взаємодії з навколишнім середовищем та соціальним контекстом. Системний підхід акцентує увагу на наступних аспектах. *Цілісність системи.* Прибудинкова територія не є просто набором окремих елементів благоустрою, а інтегрованим цілим, де кожен компонент впливає на інші та на функціонування системи в цілому. Аналіз вимагає розгляду взаємозв'язків між функціональним зонуванням, озелененням, елементами благоустрою, інфраструктурою та соціальними процесами, що відбуваються на території. Це відповідає принципам, які Джейн Джейнс обґрунтувала у своєму дослідженні міських просторів, наголошуючи на важливості їхньої складності та взаємозалежності для життєздатності [3]. *Структурність.* Система прибудинкової території має певну структуру, що визначається її функціональним призначенням, планувальною організацією та ієрархією елементів. Дослідження структури дозволяє виявити ключові компоненти, що визначають ефективність функціонування території. *Функціональність.* Системний підхід передбачає аналіз функцій, які виконує прибудинкова територія для мешканців та міського середовища в цілому. Це включає рекреаційну, соціальну, комунікативну, екологічну та естетичну функції. Оцінка функціональності вимагає дослідження відповідності просторової організації території потребам користувачів та вимогам до комфортного міського середовища, що є центральною темою праці Яна Гейла, який досліджував, як міський простір впливає на поведінку та якість життя людей [14]. *Динамічність.* Прибудинкова територія житлової забудови є динамічною системою, що постійно змінюється під впливом зовнішніх факторів (сезонність, зміни соціальних потреб, технологічний

розвиток) та внутрішніх процесів (зношування елементів, зміни в складі власників). Дослідження динаміки розвитку території дозволяє прогнозувати майбутні зміни та розробляти адаптивні стратегії впорядкування. Застосування системного підходу до дослідження прибудинкової території є методологічно обґрунтованим та аналітично цінним, оскільки дозволяє інтегрувати холистичне розуміння. Забезпечити всебічне та інтегроване розуміння прибудинкової території як складної системи, де окремі елементи не розглядаються ізольовано, а аналізуються в контексті їхніх взаємозв'язків та синергетичної взаємодії. Це дозволяє виявити емерджентні властивості системи, що не є очевидними при фрагментарному аналізі та структурувати дослідження - забезпечити чітку структуру для дослідження, виокремлюючи ключові компоненти та ієрархічні рівні організації прибудинкової території. Аналіз структури дозволяє ідентифікувати детермінанти ефективності функціонування системи та зосередити увагу на найбільш значущих елементах для подальшої оптимізації. Комплексно оцінити функціональний потенціал прибудинкової території, враховуючи широкий спектр її функцій, від рекреаційних та соціальних до екологічних та естетичних. Інкорпорувати динамічний вимір у дослідження, визнаючи прибудинкову територію як систему, що постійно еволюціонує під впливом ендегенних та екзогенних факторів. Аналіз динаміки дозволяє розробити прогностичні моделі розвитку території та сформувані адаптивні стратегії управління та впорядкування, що враховують майбутні зміни та невизначеності. Таким чином, системний підхід є необхідною методологічною основою для комплексного, об'єктивного та науково обґрунтованого дослідження прибудинкових територій, що сприяє розробці ефективних стратегій їхнього впорядкування та сталого розвитку міського середовища. Важливість такого комплексного підходу для формування комфортного житлового середовища також підкреслюється у працях українських дослідників, які розглядають міське середовище як складну систему, що вимагає інтегрованого управління [18-24].

**3. Функціональний підхід.** Цей підхід акцентує увагу на функціональному призначенні прибудинкової території та її окремих елементів. З позицій

функціонального підходу ефективність прибудинкової території оцінюється з точки зору її здатності забезпечувати необхідний набір функцій для задоволення потреб мешканців [85]. Ключові аспекти функціонального підходу включають наступні аспекти. *Функціональне зонування.* Аналіз раціональності та обґрунтованості функціонального зонування території, виділення зон різного призначення (рекреаційні, дитячі, господарські, транспортні, завантажувальні), оцінка їх взаєморозташування та площі. *Функціональна насиченість.* Визначення набору елементів благоустрою та обладнання, що забезпечують реалізацію необхідних функцій у кожній функціональній зоні. Оцінка достатності, різноманітності та якості функціонального наповнення. *Функціональна відповідність.* Оцінка відповідності функціонального наповнення території потребам різних груп мешканців (дітей, підлітків, дорослих, літніх людей, осіб з обмеженими можливостями). *Функціональна ефективність.* Аналіз ефективності використання простору прибудинкової території для реалізації запланованих функцій, виявлення невикористаних резервів та можливостей оптимізації функціонального використання. Підсумовуючи вищезазначене, функціональний підхід у дослідженні прибудинкової території постає як методологічно обґрунтована стратегія, що фокусується на аналізі функціональної детермінації території та її компонентів. З позицій даного підходу, критерії оцінки ефективності прибудинкової території визначаються її здатністю до повноцінної реалізації заданого спектру функцій, спрямованих на задоволення різноманітних потреб мешканців.

Отже, резюмуючи, функціональний підхід є дієвим інструментом для системної оцінки та оптимізації прибудинкових територій багатоквартирного житла, забезпечуючи науково обґрунтовану базу для розробки проектних рішень, спрямованих на підвищення якості міського середовища та задоволення потреб мешканців.

**4. Соціо-просторовий підхід.** Даний підхід розглядає прибудинкову територію житлової забудови як соціальний простір, де відбуваються соціальні взаємодії, формуються соціальні зв'язки та реалізуються соціальні потреби мешканців. Соціо-

просторовий підхід акцентує увагу на наступних аспектах. *Соціальна інклюзивність*. Оцінка доступності та зручності прибудинкової території для різних соціальних груп, забезпечення рівних можливостей для використання простору всіма мешканцями. *Соціальна інтеракція*. Аналіз можливостей для соціальної взаємодії та комунікації між мешканцями на прибудинковій території, створення умов для формування спільноти та добросусідських відносин. *Соціальна ідентифікація*. Вивчення ролі прибудинкової території у формуванні ідентичності мешканців з місцем проживання, створенні відчуття "дому" та "місця". *Соціальна безпека*. Аналіз рівня соціальної безпеки на прибудинковій території, виявлення факторів, що впливають на відчуття безпеки мешканців, розробка заходів щодо підвищення соціальної безпеки. В рамках даного підходу використовуються різні методи.

1. Соціологічні опитування. Збір інформації про думки, потреби та оцінки мешканців щодо прибудинкових територій, їхнього функціонального наповнення [86], рівня благоустрою та комфортності.
2. Спостереження. Вивчення поведінки мешканців на прибудинкових територіях, інтенсивності використання різних функціональних зон, характеру соціальної взаємодії та конфліктних ситуацій.
3. Інтерв'ю. Глибинні інтерв'ю з мешканцями, представниками керуючих компаній для отримання детальної інформації про проблеми та перспективи розвитку прибудинкових територій.
4. Аналіз соціальних мереж. Вивчення онлайн-дискусій та коментарів мешканців щодо прибудинкових територій в соціальних мережах та на онлайн-форумах. Результати соціологічних досліджень можуть суттєво вплинути на процеси планування та благоустрою прибудинкових територій [87]. Розуміння соціальної динаміки допомагає розробити стратегії, які відповідають потребам мешканців. Наприклад, якщо дослідження показують, що мешканці прагнуть більше зелених зон житлової забудови, можна ініціювати проекти з озеленення. Таким чином, соціологічний підхід не лише описує існуючу ситуацію, але й пропонує шляхи для її покращення. Соціологічний підхід до вивчення прибудинкових територій багатоквартирної житлової забудови [88] є важливим інструментом для розуміння соціальних процесів і взаємодій. Він дозволяє виявити потреби мешканців,

аналізувати їхні соціальні зв'язки та формувати рекомендації для ефективного управління і благоустрою територій. Залучення мешканців до процесів прийняття рішень не лише покращує якість життя у спільнотах, але й сприяє розвитку активного громадянського суспільства.

**5. Еколого-орієнтований підхід.** В умовах зростаючої урбанізації та екологічних викликів, еколого-орієнтований підхід набуває особливої актуальності. Цей підхід розглядає прибудинкову територію як елемент міської екосистеми, що має виконувати ряд екологічних функцій та сприяти підвищенню екологічної стійкості міського середовища. В статті, написаній Людмилою Шевченко та співавторами, присвячена аналізу ландшафтного дизайну та озеленення дворів житлових будинків, побудованих в Україні у період 1950-х – на початку 1980-х років ХХ століття. Автори досліджують поточний стан цих зелених зон, виявляючи їхні проблеми та потенціал, а також пропонують перспективи та стратегії для їхнього оновлення та покращення, зважаючи на сучасні потреби та виклики [89]. Ключові аспекти еколого-орієнтованого підходу включають: *Озеленення та біорізноманіття.* Аналіз структури та видового складу озеленення прибудинкової території, оцінка його ролі у підтримці біорізноманіття, створенні мікроклімату, очищенні повітря та зменшенні шумового забруднення. *Екологічна інфраструктура.* Розробка та впровадження елементів екологічної інфраструктури на прибудинкових територіях (дощові сади, зелені дахи, вертикальне озеленення), що сприяють покращенню екологічних показників території та міста в цілому. *Ресурсозбереження.* Застосування принципів ресурсозбереження при впорядкуванні прибудинкових територій (використання місцевих матеріалів, вторинна переробка, енергоефективне освітлення, водозбереження). *Екологічна освіта.* Використання прибудинкової території житлової забудови як платформи для екологічної освіти та виховання мешканців, формування екологічної свідомості та відповідальної поведінки. Еколого-орієнтований підхід оцінює екологічні характеристики прибудинкових територій та їх вплив на навколишнє середовище та здоров'я мешканців. Навчальний посібник Володимира Кучерявого "Урбоекологія" системно викладає основи міської екології,

зокрема методи ландшафтно-екологічного аналізу, оцінки мікроклімату, аналізу забруднення та біорізноманіття в урбанізованих територіях [90]. Такий підхід дозволяє не лише зменшити негативний вплив забудови на навколишнє середовище, але й створити соціопсихологічно комфортні умови для життя мешканців. Інтеграція принципів екології в процеси проектування та управління сприяє збереженню природних ресурсів, покращенню якості життя та формуванню гармонійного співіснування людини і природи.

**6. Архітектурно-планувальний підхід.** Цей підхід враховує різноманітні аспекти, що робить його важливим для формування якісного житлового середовища. А саме: *Естетичні рішення.* Дизайн прибудинкових територій повинен бути привабливим і гармонійно вписуватися в навколишнє середовище. Використання сучасних матеріалів, кольорів та форм може суттєво підвищити візуальну привабливість. Важливо створювати єдину концепцію дизайну, яка поєднувала б архітектуру будівель і ландшафтний дизайн. Прибудинкові території житлової забудови мають бути спроектовані з урахуванням потреб мешканців. Це включає наявність зон для відпочинку (лавочки, альтанки), дитячих майданчиків, спортивних об'єктів, а також місць для паркування. Функціональні елементи повинні бути зручними у використанні та доступними для всіх категорій населення. *Оцінка доступності.* Важливо враховувати доступність прибудинкових територій багатоквартирного житла для людей з обмеженими можливостями. Це може включати безперешкодний доступ до будівель, наявність пандусів, тактильних елементів для слабоворих, а також широкі пішохідні доріжки. *Зелені зони.* Наявність зелених насаджень (дерев, кущів, квітників) позитивно впливає на мікроклімат і емоційний стан мешканців. Зелені зони можуть слугувати місцем для соціальних взаємодій, а також сприяти покращенню якості повітря [87]. *Комфортне середовище.* Архітектурно-планувальний підхід має на меті створення комфортного середовища для проживання. Це передбачає правильне зонування території, де різні функції (житлова, комерційна, рекреаційна) не заважають одна одній. Наприклад, розташування дитячих майданчиків подалі від автомобільних шляхів забезпечує

безпеку дітей. *Безпечне середовище*. Безпека мешканців є пріоритетом у плануванні прибудинкових територій. Це може включати освітлення пішохідних зон, огороження небезпечних ділянок (наприклад, водойм), а також забезпечення видимості території для запобігання злочинності. Розробка просторового плану, що унеможливило утворення ізольованих і темних куточків, може суттєво підвищити відчуття безпеки серед мешканців с. Використання концепції "природного спостереження", де мешканці можуть бачити і контролювати свої прибудинкові території, є важливим елементом безпеки. Архітектурно-планувальний підхід до вивчення прибудинкових територій багатоквартирної житлової забудови є ключовим для створення комфортного і безпечного середовища для мешканців. Оцінка дизайну та функціональності територій, дотримання принципів планування, а також залучення архітекторів і самих мешканців до процесу проектування можуть забезпечити більш ефективні рішення, що відповідатимуть потребам громади. Цей підхід не тільки покращує якість життя мешканців, але й сприяє сталому розвитку міського середовища в цілому.

**7. Економічний підхід.** Передбачає оцінку економічної ефективності утримання та розвитку таких територій, а також аналіз витрат на їх обслуговування та інвестицій у благоустрій. Цей підхід дозволяє оптимізувати використання ресурсів, забезпечити сталий розвиток і підвищити якість життя мешканців [91]. Оцінка економічної ефективності утримання та розвитку прибудинкових територій. Визначення ключових показників. Для оцінки економічної ефективності утримання прибудинкових територій необхідно визначити наступні ключові показники. Витрати на обслуговування території (прибирання, озеленення, ремонт інфраструктури). Доходи від оренди комерційних площ, що можуть бути розташовані на прибудинкових територіях. Соціальні та екологічні вигоди, які можуть бути переведені в грошовий еквівалент (наприклад, зменшення витрат на охорону здоров'я завдяки покращенню екології). Економічна ефективність може бути оцінена через аналіз витрат і вигод [92]. Необхідно врахувати всі витрати на утримання території. Капітальні витрати (інвестиції в інфраструктуру, благоустрій). Операційні

витрати (щорічні витрати на обслуговування). Непередбачені витрати (ремонтні роботи, заміна обладнання). Вигоди можуть включати покращення якості життя мешканців, підвищення вартості нерухомості та зменшення соціальних витрат. Для оцінки економічної ефективності використовуються різні методи, такі як метод чистої теперішньої вартості (NPV): дозволяє визначити різницю між поточними витратами та вигодами від інвестицій у благоустрій. Внутрішня норма доходності (IRR) допомагає зрозуміти, наскільки вигідним є проект у порівнянні з альтернативними інвестиціями. Ремонт і утримання інфраструктури включає вартість ремонту доріжок, дитячих майданчиків, освітлення тощо. Інвестиції в благоустрій прибудинкових територій можуть включати будівництво нових об'єктів інфраструктури (наприклад, спортивних майданчиків, зон відпочинку), модернізація старих дитячих майданчиків або освітлення для підвищення безпеки, впровадження зелених технологій, таких як системи збору дощової води або енергозберігаючі рішення. Важливо проводити детальний аналіз вартості інвестицій у благоустрій. Це може включати порівняння витрат на різні проекти благоустрою, оцінка терміну окупності інвестицій та визначення потенційних вигод для громади (збільшення привабливості району, підвищення вартості нерухомості). Економічний підхід до вивчення прибудинкових територій багатоквартирної житлової забудови є важливим інструментом для забезпечення сталого розвитку міст.

**8. Психологічний підхід.** Вивчення прибудинкових територій багатоквартирної житлової забудови є важливим аспектом у дослідженні взаємозв'язку між фізичним середовищем і психоемоційним станом мешканців. Цей підхід враховує, як різні елементи прибудинкової території впливають на психологічне благополуччя людей, формуючи комфортне або, навпаки, дискомфортне життєве середовище. Прибудинкові території багатоквартирного житла є важливими просторами для соціалізації, відпочинку та відновлення. Вони можуть включати зелені зони, дитячі майданчики, зони для відпочинку, доріжки для прогулянок тощо. Дослідження показують, що якість цих просторів безпосередньо впливає на психоемоційний стан мешканців. Наявність дерев, квітів та інших рослин позитивно впливає на настрій і

знижує рівень стресу. Дослідження показують, що проведення часу на свіжому повітрі в природних умовах сприяє зниженню тривожності та депресивних симптомів [93]. Зелені території також стимулюють фізичну активність, що є важливим фактором для психічного здоров'я. Прибудинкові території житлової забудови слугують місцем зустрічі для сусідів, що сприяє розвитку соціальних зв'язків. Соціальна підтримка позитивно впливає на психоемоційний стан. Взаємодія з іншими людьми може зменшити почуття самотності і ізоляції. Важливим фактором є відчуття безпеки на прибудинковій території. Наявність освітлення, відеоспостереження та активна присутність сусідів можуть підвищити відчуття безпеки. Відсутність небезпеки сприяє розслабленню і позитивному сприйняттю простору [94]. Психологічний підхід до вивчення прибудинкових територій багатоквартирної житлової забудови є важливим інструментом для створення соціопсихологічно комфортного і безпечного життєвого середовища. Він дозволяє зрозуміти, як фізичне середовище впливає на психоемоційний стан мешканців і які фактори сприяють або заважають цьому процесу.

**9. Управлінський підхід.** Цей підхід включає в себе дослідження моделей управління прибудинковими територіями та аналіз ролі органів місцевого самоврядування і управлінських структур у забезпеченні благоустрою. Еліно́р Остро́м, лауреатка Нобелівської премії з економіки, є провідною дослідницею у сфері управління спільними ресурсами (Common Pool Resources). Її праця "Governing the Commons" є фундаментальною для розуміння того, як спільноти можуть ефективно управляти колективними благами, такими як прибудинкові території, без надмірного втручання держави чи ринкових механізмів [95].

Модель централізованого управління. У цій моделі основна відповідальність за благоустрій та організацію транспортної інфраструктури покладається на органи місцевого самоврядування. Вони займаються плануванням та реалізацією проектів, пов'язаних з благоустроєм прибудинкових територій багатоквартирного житла, включаючи створення нових пішохідних зон, велосипедних доріжок та зупинок громадського транспорту. Перевагою цієї моделі є можливість координувати дії

різних служб та забезпечувати єдину політику в сфері благоустрою.

Модель децентралізованого управління. У цій моделі мешканці беруть активну участь у процесі управління своїми прибудинковими територіями. Це може включати створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ), які відповідальні за благоустрій та організацію території. Мешканці мають можливість висловлювати свої пропозиції, брати участь у прийнятті рішень щодо використання спільних ресурсів і контролювати виконання робіт. Дана модель сприяє більшій залученості мешканців у процесі управління і підвищує відповідальність за стан території.

Модель партнерства. Ця модель передбачає співпрацю між органами місцевого самоврядування, приватними компаніями та мешканцями так зване "колаборативне планування" Петсі Хілі [96]. Наприклад, для реалізації проектів благоустрою можуть залучатися приватні інвестори, які готові фінансувати певні ініціативи в обмін на можливість експлуатації інфраструктури (наприклад, паркінги або комерційні об'єкти). Це може сприяти швидшій реалізації проектів і покращенню якості послуг для мешканців. Органи місцевого самоврядування відіграють ключову роль у забезпеченні благоустрою прибудинкових територій, оскільки вони відповідають за планування, фінансування та контроль за виконанням робіт.

- 1. Планування і проектування.* Однією з основних функцій органів місцевого самоврядування є розробка містобудівних планів, що включають проекти благоустрою прибудинкових територій. Важливо, щоб ці плани враховували потреби мешканців, зокрема в транспортній доступності, безпеці та комфортності пересування.
- 2. Фінансування.* Органи місцевого самоврядування відповідають за виділення бюджетних коштів на реалізацію проектів благоустрою. Це може включати як державне фінансування, так і залучення приватних інвестицій. Важливо забезпечити прозорість у витратах і залучати громаду до процесу прийняття рішень щодо використання бюджетних коштів.
- 3. Контроль та моніторинг.* Органи місцевого самоврядування повинні здійснювати контроль за виконанням робіт на прибудинкових територіях, а також моніторинг їхнього стану після реалізації проектів. Це дозволяє вчасно виявляти

проблеми та вживати заходів для їх усунення. *4. Співпраця з мешканцями.* Важливо залучати мешканців до процесу планування та реалізації проектів благоустрою. Це може бути досягнуто через проведення громадських слухань, опитувань або створення робочих груп. Залучення громади дозволяє врахувати їхні потреби і побажання, що підвищує ефективність реалізації проектів. *5. Інформаційна підтримка.* Органи місцевого самоврядування повинні забезпечувати інформаційну підтримку мешканців щодо можливостей благоустрою їхніх прибудинкових територій. Це може включати проведення семінарів, розробку інформаційних матеріалів або створення онлайн-платформ для обговорення питань благоустрою.

Дослідження моделей управління та аналіз ролі органів місцевого самоврядування дозволяють виявити проблеми та розробити ефективні рішення для їх вирішення. Залучення громади до процесу управління та забезпечення транспорту є ключовими факторами для покращення якості життя в міських умовах.

**10. Комплексний підхід.** Цей підхід поєднує та комбінує різні наукові підходи та методи дослідження для отримання цілісного та всебічного розуміння прибудинкових територій. В рамках комплексного підходу використовуються міждисциплінарні методи дослідження, що дозволяють врахувати містобудівні, соціальні, екологічні та інші аспекти прибудинкових територій у їх взаємозв'язку та взаємодії за концепцією Едгар Морен (Edgar Morin) є одним із провідних світових філософів і соціологів, який розробив концепцію "складного мислення" (la pensée complexe) та трансдисциплінарності, що є фундаментальними для розуміння необхідності поєднання різних наукових дисциплін та підходів для отримання цілісного та всебічного розуміння складних систем [97]. Комбінації зазначених наукових підходів у комплексі дозволяє забезпечити мультидисциплінарний характер дослідження прибудинкових територій, що відповідає загальній методології дослідження та холистичній ідеї. Комплексний підхід дозволяє врахувати різноманітні аспекти їх функціонування та впливу, і сформувані цілісне та обґрунтоване уявлення про досліджуваний об'єкт. Вибір конкретних підходів та акцент на певних аспектах визначається метою та завданнями дослідження, а також

специфікою досліджуваного об'єкту. Важливо зазначити, що ефективне дослідження прибудинкових територій багатоквартирного житла вимагає інтеграції кількісних та якісних методів, що дозволяє отримати як об'єктивні дані про стан території, так і глибоке розуміння суб'єктивного досвіду мешканців та їх потреб для отримання як об'єктивних даних, що є ключовим аспектом комплексного підходу до вивчення прибудинкових територій на думку Джона В. Кресвелла. одного із найавторитетніших дослідників у галузі методології наукових досліджень, особливо відомий своїми роботами з "змішаних методів" (mixed methods research) [98].

Використання комплексного наукового підходу для дослідження "принципів та прийомів впорядкування прибудинкових територій багатоквартирної житлової забудови" є методологічно обґрунтованим та науково доцільним з наступних причин, спираючись на наукові терміни та принципи:

1. Холістичний характер дослідження та системність. Прибудинкові території житлової забудови є складними системами. Холістична ідея передбачає розгляд об'єкта дослідження як цілісності, де всі елементи взаємопов'язані та взаємодіють. Системний підхід, як складова комплексного, є необхідним для аналізу цих взаємозв'язків та виявлення системних властивостей, які неможливо зрозуміти, розглядаючи елементи ізольовано, ця ідея є фундаментальною для розуміння системного підходу Людвіга фон Берталанфі (Ludwig von Bertalanffy) як основоположником загальної теорії систем [99]. Прибудинкова територія – це не просто фізичний простір, а складна система з елементами: мешканці, будівлі, зелені насадження, інфраструктура, соціальні взаємодії, екологічні процеси, економічні фактори тощо.

2. Мультидисциплінарність та міждисциплінарність дослідження. Впорядкування прибудинкових територій зачіпає різні сфери знань. Містобудівний підхід (архітектура та містобудування) є ключовим, але недостатнім для всебічного розуміння. Необхідно враховувати соціальні (соціо-просторовий підхід), екологічні (екологічний підхід), функціональні (функціональний підхід), економічні (економічний підхід), психологічні (психологічний підхід), управлінські

(управлінський підхід) та транспортні (транспортний підхід) аспекти. Комплексний підхід дозволяє інтегрувати знання з різних дисциплін, що є основою міждисциплінарності, для отримання синергетичного ефекту та більш глибокого розуміння проблеми, що резонує з ідеєю Едгар Морен (Edgar Morin) який є одним із провідних світових мислителів, який розробив концепцію "складного мислення" та трансдисциплінарності [100].

3. Прикладний та практико-орієнтований характер дослідження. Дослідження спрямоване на розробку практичних рекомендацій та принципів впорядкування, які можна застосувати на практиці. Комплексний підхід забезпечує практичну значущість дослідження, оскільки враховує різноманітні фактори, що впливають на ефективність та прийнятність рішень в реальних умовах. Практико-орієнтованість вимагає врахування контексту, потреб мешканців, можливостей реалізації, що досягається через інтеграцію різних підходів.

4. Змішано-методичний дизайн дослідження. Ефективне дослідження прибудинкових територій житлової забудови вимагає використання як кількісних, так і якісних методів. Кількісні методи (наприклад, статистичний аналіз містобудівних даних, вимірювання екологічних показників) дозволяють отримати об'єктивні дані про стан територій. Якісні методи (наприклад, опитування мешканців, глибинні інтерв'ю, спостереження) забезпечують глибоке розуміння суб'єктивного досвіду, потреб та сприйняття мешканців. Комплексний підхід інтегрує кількісні та якісні методи, що дозволяє отримати триангуляцію даних, підвищити валідність та надійність результатів [98].

5. Комбінація в дослідженні різних наукових підходів в рамках комплексного. Містобудівний підхід - базовий підхід, що визначає просторову організацію, функціональне зонування, архітектурно-планувальні рішення. Системний підхід - забезпечує цілісне бачення прибудинкової території як системи, виявляє взаємозв'язки між елементами. Функціональний підхід - аналізує функціональне призначення прибудинкової території, її ефективність для різних видів діяльності мешканців (відпочинок, спілкування, ігри, озеленення, паркування тощо).

Таким чином використання **комплексного наукового підходу** для "принципів та прийомів впорядкування прибудинкових територій багатоквартирної житлової забудови" дозволяє більш ретельно зануритись у дослідження, є науково обґрунтованим, методологічно виправданим та необхідним для досягнення холістичного розуміння об'єкта дослідження з метою розробки практично значущих рекомендацій та забезпечення всебічного врахування різноманітних аспектів, що впливають на якість та функціональність прибудинкових територій. Інтеграція різних наукових підходів в рамках комплексного дозволяє отримати синергетичний ефект, підвищити наукову цінність та практичну ефективність дослідження.

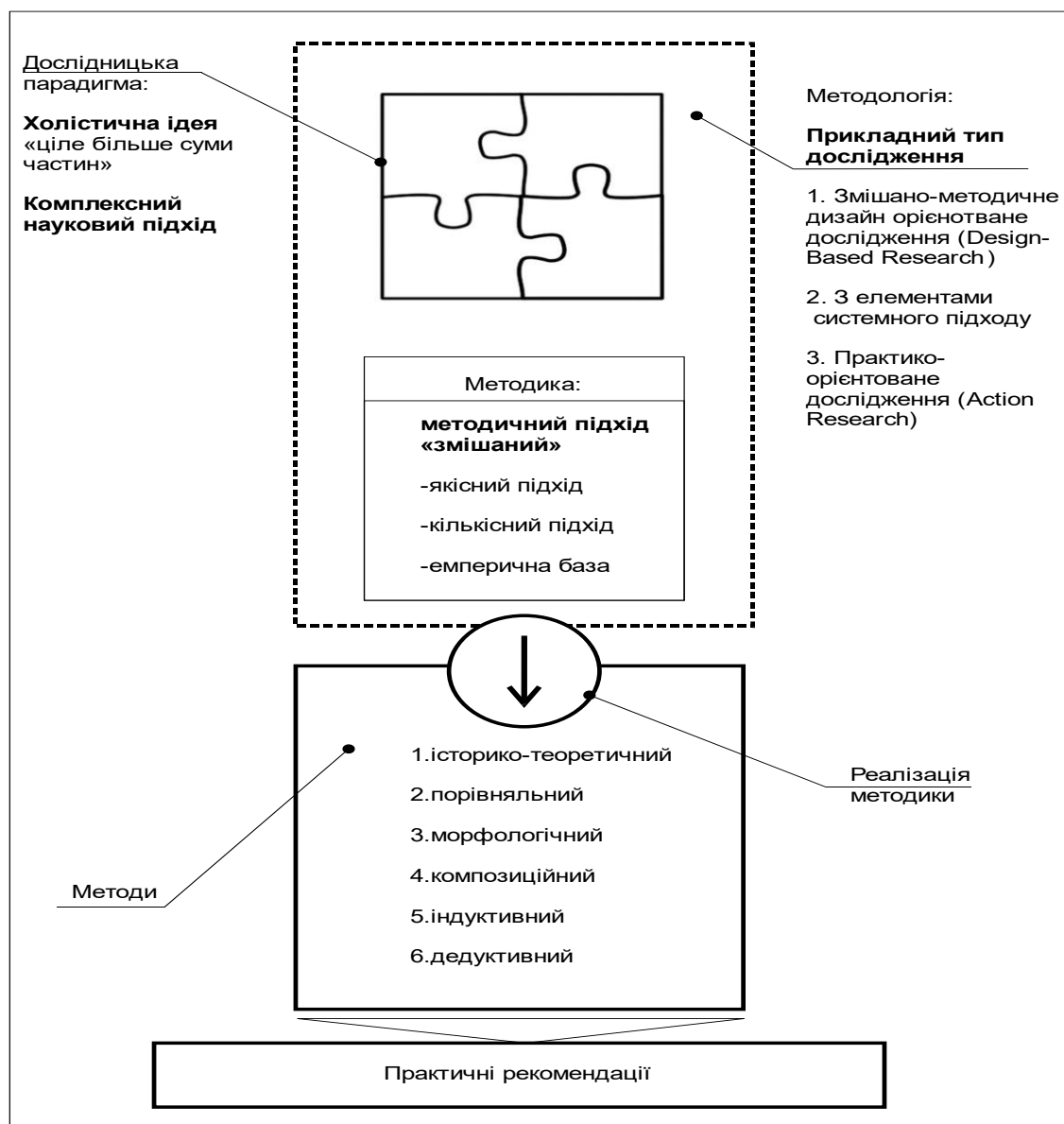
## **2.2. Методологічні основи дослідження прибудинкових територій багатоквартирної житлової забудови**

Будь-яке наукове дослідження, що прагне до об'єктивності та достовірності отриманих результатів, повинно спиратися на чітко визначені методологічні засади. Особливо це актуально для комплексних та багатоаспектних питань, таких як організація міського середовища. Функціонально-планувальна організація прибудинкових територій багатоквартирного житла, як невід'ємна частина житлового середовища, вимагає системного та всебічного підходу до її вивчення, що обумовлює необхідність розробки та обґрунтування відповідних методологічних основ дослідження.

Під методологічними основами у контексті даної роботи розуміється система принципів, підходів та методів, що визначають стратегію та логіку наукового пізнання процесу функціонально-планувальної організації прибудинкових територій багатоквартирної житлової забудови. Ці основи слугують теоретичним каркасом для проведення дослідження, забезпечуючи його цілісність, послідовність та наукову обґрунтованість. Враховуючи міждисциплінарний характер дослідження, методологічна база опирається на принципи містобудування, земельних відносин, соціології, екології, економіки спираючись на Вільяма Вайта – американський

соціолог, урбаніст та журналіст, який провів новаторські дослідження суспільного життя у міських просторах, використовуючи методи прямого спостереження [101].

Перш ніж перейти до опису загальної методології та конкретних методів дослідження, важливо визначити **концептуальну рамку** (Рис. 2.1.) Без чіткої концептуальної рамки дослідження може бути розфокусованим, неструктурованим та важким для інтерпретації.



**Рис. 2.1. Концептуальна рамка «каркас дослідження» (розроблено автором)**

**Концептуальна рамка дослідження** – це як каркас або схема дослідження. Вона окреслює ключові поняття та взаємозв'язки у дослідженні. Це

структурована система, яка визначає його напрямок та обґрунтовує вибір методології та методів. Дослідницька парадигма, що лежить в основі концептуальної рамки даного наукового дослідження принципів та прийомів впорядкування прибудинкових територій багатоквартирної житлової забудови, інтегрує холістичні ідеї, забезпечуючи комплексний та системний погляд на об'єкт дослідження. Холізм, у філософському сенсі, стверджує, що ціле є більшим, ніж сума його частин. Застосовуючи це до прибудинкових територій, це означає, що ми не можемо розглядати їх як набір ізольованих елементів (наприклад, окремо лавки, дерева, дитячий майданчик, паркувальні місця). Натомість, ми повинні бачити їх як цілісну систему, де всі елементи взаємодіють та впливають один на одного, а також на життя мешканців та навколишнє середовище.

Своєю метою дослідження прагне отримати **практично-орієнтоване знання**, яке можна класифікувати як прикладне або прагматичне знання ґрунтуючись на довідник, що є одним з найавторитетніших збірників праць про дослідження дії (Action Research). [102]. Воно спрямоване не лише на опис та аналіз існуючої ситуації, але й на розробку конкретних рекомендацій та інструментів для покращення реальної практики впорядкування прибудинкових територій підтверджуючи таким чином, що дослідження може генерувати практичні рекомендації та інструменти, а не лише описувати чи пояснювати, така думка базується на праці Герберта Саймона, лауреат Нобелівської премії, який є одним із основоположників концепції "наук про штучне" [103]. Основні типи знання, які прагне отримати дослідження це:

Описове знання. Опис поточного стану прибудинкових територій у Полтаві, виявлення типових проблем та недоліків.

Аналітичне знання [104]. Аналіз причин і факторів, що впливають на стан прибудинкових територій, виявлення взаємозв'язків та закономірностей.

Проектне знання [103]. Розробка конкретних прийомів, методів, інструментів та рекомендацій для впорядкування прибудинкових територій, створення практичних рішень. Отже, дослідження прагне отримати комплексне знання, що

включає: 1. Розуміння поточної ситуації (описове та аналітичне знання). 2. Теоретичне обґрунтування (нормативне знання). 3. Практичні інструменти та рекомендації (проектне знання). В цілому підсумовуючи - дослідження спрямоване на вирішення практичної проблеми впорядкування прибудинкових територій з урахуванням досвіду впорядкування прибудинкових територій в місті Полтава, шляхом розробки та обґрунтування практично застосовних принципів та прийомів. Воно прагне надати корисні рекомендації для керуючих компаній, ОСББ та мешканців, які зацікавлені у покращенні якості життєвого середовища, а також розробка науково-навчальних посібників для навчального процесу вищих навчальних закладів архітектурного спрямування. Вибір методології дослідження принципів та прийомів впорядкування прибудинкових територій багатоквартирної житлової забудови (на прикладі міста Полтави як зазначалось «проінфоровано» концептуальною рамкою та зумовленим фактом наявності практичного досвіду реалізації механізму оформлення таких територій у місті Полтава. **Практичний досвід** оформлення прибудинкових територій житлової забудови у Полтаві створює унікальну **емпіричну базу даних**, яка безпосередньо відображає реальні процеси, виклики та успіхи в цій сфері на місцевому рівні. Аналіз цього досвіду дозволяє ідентифікувати ключові проблеми та бар'єри. Практика оформлення виявляє реальні перешкоди (юридичні, організаційні, фінансові, соціальні), які можуть впливати на подальше впорядкування територій. Це дозволяє сфокусувати дослідження на найбільш актуальних та проблемних аспектах. Аналіз успішних випадків оформлення та впорядкування прибудинкових територій в Полтаві дозволяє ідентифікувати дієві прийоми та принципи, які вже довели свою ефективність у місцевих умовах. Це створює **практично орієнтовану основу** для дослідження яка дозволить:

1. Оцінити реальну застосовність теоретичних підходів. Практичний досвід виступає фільтром для відбору теоретичних концепцій та методологічних інструментів. Дослідження орієнтується на ті підходи, які мають потенціал бути ефективними та реалізованими в контексті полтавської практики оформлення прибудинкових

територій багатоквартирного житла.

2. Контекстуалізація дослідження та забезпечення його релевантності: Використання практичного досвіду оформлення прибудинкових територій в Полтаві як основи для вибору методології безпосередньо контекстуалізує дослідження. Це гарантує, що дослідження буде спрямоване на вирішення конкретних проблем на прикладі міста Полтави у сфері впорядкування прибудинкових територій; результати дослідження будуть релевантні для місцевих органів влади, мешканців та фахівців, оскільки вони базуються на реальних місцевих умовах та викликах; розроблені рекомендації та пропозиції будуть практично застосовними та імплементаційно спроможними в контексті міста Полтави, враховуючи існуючі механізми оформлення та місцеві особливості.

3. Підвищення валідності та надійності дослідження. Врахування практичного досвіду у виборі методології сприяє підвищенню валідності та надійності дослідження. Оскільки методологія формується на основі реальних процесів та даних, це зменшує ризик відірваності дослідження від реальності та теоретичної абстрактності. Забезпечує емпіричну верифікацію теоретичних положень та висновків, оскільки вони постійно зіставляються з практичним досвідом. Підвищує довіру до результатів дослідження з боку практиків та зацікавлених сторін, оскільки вони бачать, що дослідження враховує реальні місцеві умови та виклики.

4. Формування комплексної та гнучкої методики. Практичний досвід може виявити різноманітні аспекти процесу впорядкування прибудинкових територій, які потребують комплексного підходу. Це приводить до вибору **«змішаної» методики** [98], що включає наступні елементи методичних підходів.

*Аналіз нормативно-правової бази.* Вивчення документів, що регулюють оформлення та впорядкування територій в Полтаві

*Кількісні методи.* Статистичний аналіз даних про оформлені території, їх характеристики, типи впорядкування тощо.

*Якісні методи.* Безпосередньо роботу з представниками органів місцевого самоврядування, фахівцями у сфері містобудування та архітектури, земельних

відносин, мешканцями багатоквартирних будинків, які брали участь у процесі оформлення та впорядкування.

*Кейс-стаді (case study).* Детальне вивчення окремих прикладів оформлення та впорядкування прибудинкових територій в Полтаві для виявлення типових моделей, проблем та успіхів.

*Порівняльний аналіз.* Зіставлення досвіду Полтави з практикою інших міст зарубіжних країн, що мають схожі умови, для виявлення спільних тенденцій та унікальних особливостей.

Загальний методичний підхід виступає інтелектуальною рамкою дослідження, визначаючи стратегічний напрям та принципи пізнання. Для його практичної реалізації необхідний вибір конкретних методів, які являють собою інструментарій емпіричного або теоретичного дослідження. Ці методи, будучи операціоналізацією загального підходу, обираються з урахуванням специфіки досліджуваного об'єкта, поставлених цілей та завдань, забезпечуючи адекватність та валідність процесу отримання наукових результатів, гарантуючи їхню надійність та релевантність.

**1. Історико-теоретичний метод.** Застосовується на етапі усвідомлення проблеми та аналізу існуючих знань. Включає в себе вивчення літературних джерел, інтернет-ресурсів, теоретичних наукових праць, проектних матеріалів, демографічних статистичних даних, даних соціологічних опитувань має ряд завдань.

Виявлення історичних тенденцій просторово-планувальної організації прибудинкових територій житлової забудови. Аналізу теоретичних підходів до упорядкування та ревіталізації міських територій. Визначення нормативно-правової бази, що регулює питання формування та використання прибудинкових територій.

**2. Порівняльний метод.** Застосовується на етапі аналізу дослідження, а також на етапі пропонування рішень та їх оцінки. Використовується в процесі аналізу світового досвіду проектування, будівництва і експлуатації прибудинкових територій, а також порівняння досліджуваних об'єктів (прибудинкових територій різних періодів та типів забудови в рамках багатоквартирних будинків) має чіткий ряд завдань. Виявлення кращих світових практик та інноваційних підходів до

упорядкування прибудинкових територій. Порівняння різних варіантів просторової організації прибудинкових територій та оцінки їхньої ефективності з точки зору нормативних, містобудівних та архітектурно-планувальних та інших вимог.

Аналіз літератури .Вивчення теоретичних засад впорядкування прибудинкових територій в різних контекстах.

**3. Морфологічний метод.** Цей метод використовується для розробки варіантів рішень. Він дозволяє систематично розглянути різні компоненти прибудинкової території та комбінувати можливі рішення для кожного компонента, створюючи різноманітні сценарії упорядкування. Це дуже цінно для генерації нових ідей та нетрадиційних підходів. Має конкретне завдання.

Просторовий аналіз. Аналіз планування, організації простору, функціонального зонування, інфраструктури прибудинкових територій.

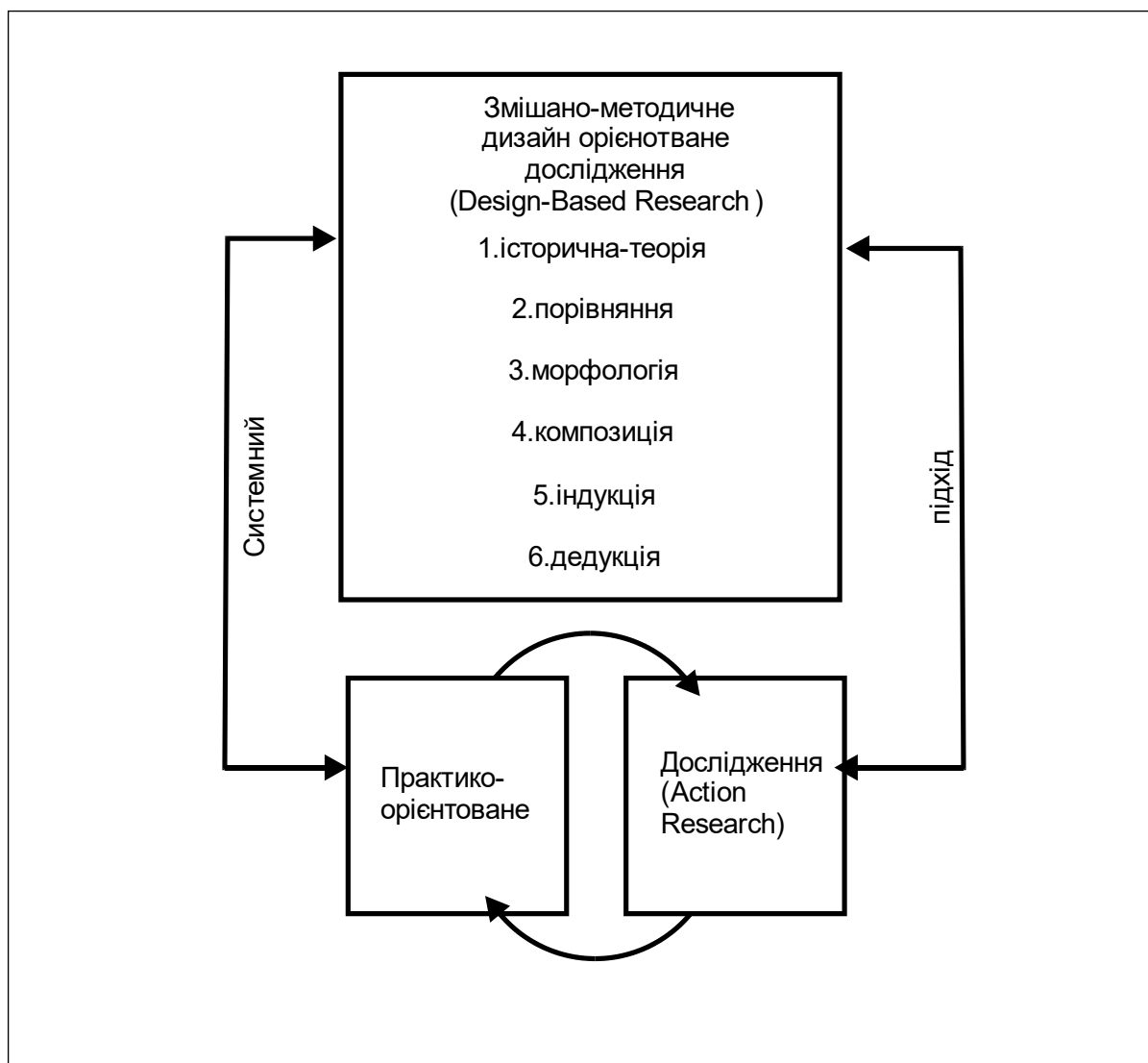
**4. Композиційний метод.** Орієнтування на закономірності містобудівних утворень як об'єктів творчості підкреслює архітектурно-дизайнерський аспект дослідження. Цей метод дозволяє застосувати принципи композиції, гармонії, функціональності та естетики до формування прибудинкових територій.

**5. Емпіричний метод** база, що є критично важливим для розуміння реального стану прибудинкових територій, виявлення проблем "з перших рук", збору даних для аналізу та верифікації розроблених рішень. Це забезпечує практичну обґрунтованість дослідження. Моделювання різних варіантів впорядкування, проведення апробації проектів для оцінки їхньої ефективності. Спостереження за поведінкою мешканців на території, використання простору, соціальною взаємодією.

**6. Метод ситуаційного аналізу**( може бути частиною емпіричного методу але більш рефлексійно), що полягає у комплексному та поглибленому вивченні конкретної ситуації або випадку. Він передбачає систематичний збір та інтерпретацію різноманітних даних для виявлення ключових факторів, контекстуальних впливів та внутрішніх взаємозв'язків, що визначають сутність досліджуваної ситуації.

Завдання ситуаційного аналізу є досягнення цілісного розуміння ситуації для обґрунтування управлінських чи стратегічних рішень.Отже узагальнюючи,

дослідження принципів та прийомів впорядкування прибудинкових територій багатоквартирної житлової забудови (на прикладі міста Полтава) є **змішаним дизайн-орієнтованим дослідженням (design-based research DBR)** що поєднує якісні та кількісні методи для глибокого розуміння потреб мешканців та розробки, тестування та оцінки ефективних рішень для впорядкування прибудинкових територій, як основної рамки з елементами **системного підходу** та **практико-орієнтованого дослідження (action research)** (Рис. 2.2.)



**Рис. 2.2.** Схема процесу дослідження «двигун дослідження» (розроблено автором)  
*1. Дизайн-орієнтоване дослідження DBR (основа методології).* Забезпечує структуру та методологічну чіткість для розробки та оцінки принципів та прийомів упорядкування. Методи (історико-теоретичний, порівняльний, морфологічний, композиційний, емпіричний) використовуються в рамках етапів DBR (усвідомлення

проблеми, пропонування рішень, проектування та розробка, оцінка, комунікація).

2. *Системний підхід (доповнення)*. Дозволяє глибше зрозуміти прибудинкову територію як систему, врахувати взаємозв'язки елементів та розробити комплексні рішення.

3. *Практико-орієнтоване дослідження / Action Research (база)*. Дозволяє максимально використати практичний досвід. Методи (емпіричні дослідження, натурні обстеження, розробка, апробація проектних рішень на реальних об'єктах та оцінки їх ефективності в реальних умовах – елементи Action Research, інтегровані в DBR. Використання такого методологічного набору дозволяє комплексно підійти до вирішення проблеми, розробити обґрунтовані та практично значущі принципи та прийоми упорядкування прибудинкових територій, використовуючи як наукові методи, так і ваш цінний практичний досвід.

### **2.3 Місце та ролі прибудинкових територій в структурі багатоквартирної житлової забудови при формуванні життєкомфортного середовища**

Використовуючи методологію, спираючись на комплексний та системний підходи, прибудинкова територія багатоквартирної житлової забудови розглядається як невід'ємний елемент полімасштабної міської системи. Майкл Батті розглядає міста як системи, що функціонують на багатьох взаємопов'язаних масштабах [105]. «Полімасштабна»- це система, яка характеризується наявністю багатьох різних масштабів або рівнів організації, де процеси та структури відбуваються та взаємодіють на кожному з цих масштабів [106]. Вона виступає як функціонально-просторова одиниця на мікрорівні, що інтегрована у складнішу ієрархічну структуру міського середовища. Ключові характеристики полімасштабних систем:

1. Ієрархія рівнів. Система складається з різних рівнів, які вкладені один в інший. Наприклад, клітини в тканинах, тканини в органах, органи в організмі.

2. Взаємодія між рівнями. Процеси на одному рівні впливають на процеси на інших рівнях і навпаки.

3. Емерджентність. На кожному рівні виникають нові властивості, які неможливо передбачити, виходячи лише з властивостей нижчих рівнів. Наприклад, комфортність – емерджентна властивість простору, яка не є просто сумою властивостей окремих елементів цього простору.

4. Самоорганізація. Полімасштабні системи часто здатні до самоорганізації, тобто спонтанного утворення складних структур і патернів без прямого зовнішнього керування.

5. Адаптивність. Завдяки своїй складності та різноманітності, полімасштабні системи часто є більш адаптивними до змін у навколишньому середовищі

6. Складність моделювання. Моделювання полімасштабних систем є складним завданням, оскільки потрібно враховувати взаємодії на різних рівнях і різні часові та просторові масштаби. Застосовуючи системний погляд, міське середовище можна інтерпретувати як складну, відкриту, динамічну та адаптивну систему, що характеризується ієрархічною організацією. (Рис. 2.3.) У цьому контексті, прибудинкова територія є підсистемою першого порядку, що входить до складу підсистеми другого порядку – кварталу або мікрорайону. Квартал та мікрорайон, як інтегральна містобудівна одиниця, акумулює сукупність прибудинкових територій та формує локальний соціально-просторовий континуум. Ця інтеграція не є простою сумою елементів, а створює емерджентні властивості, такі як локальна соціальна взаємодія, спільна інфраструктура та мікрокліматичні особливості. Далі, квартали та мікрорайони, як підсистеми умовно другого порядку, інтегруються у сельбищні території, що є підсистемою третього порядку. Сельбищні території, або житлові райони, представляють собою більш складні містобудівні утворення, які характеризуються підвищеною функціональною різноманітністю, включаючи не лише житлові, але й соціально-культурні, комерційні та рекреаційні об'єкти. На цьому рівні системна

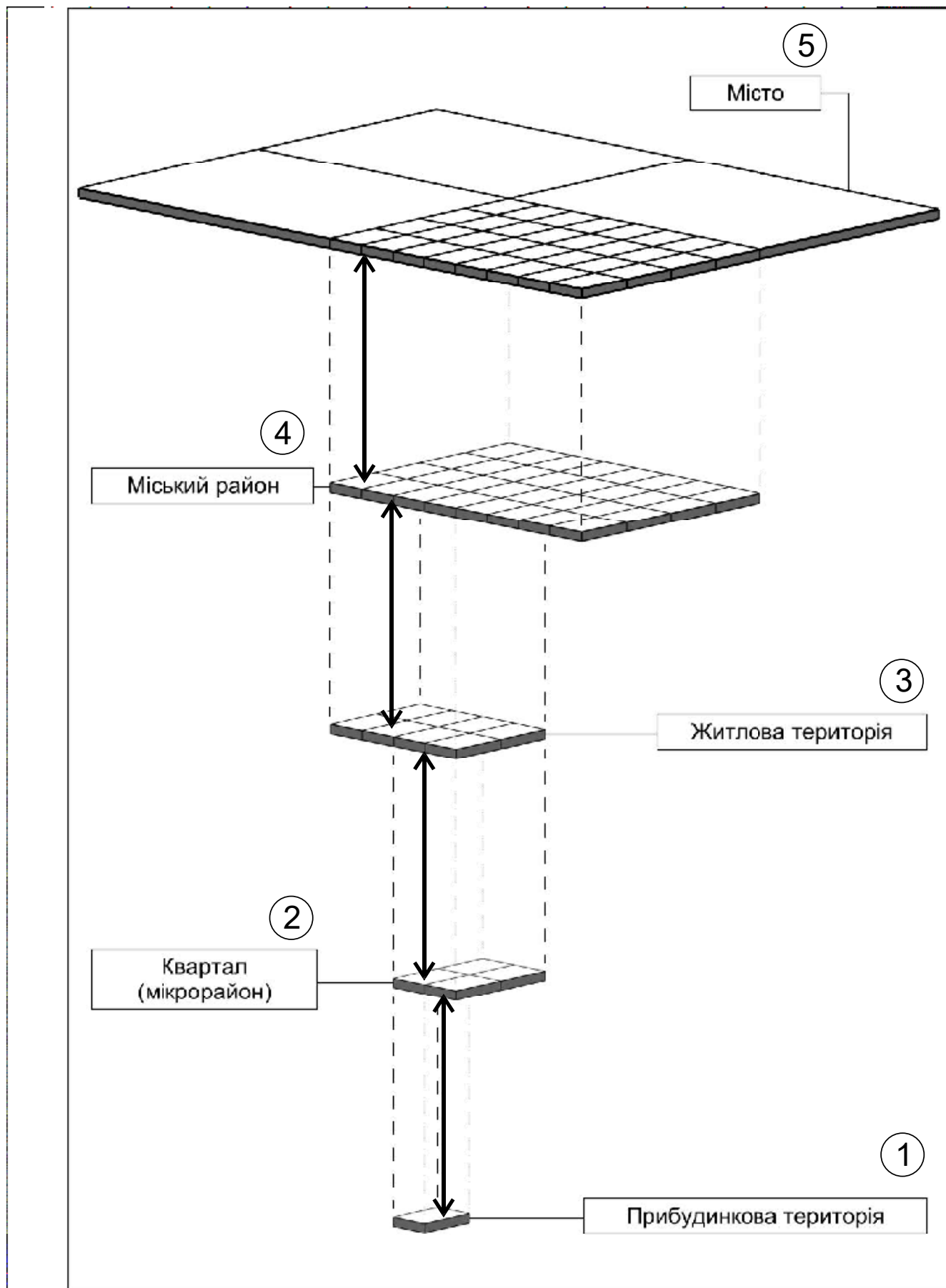


Рис.2.3. Схема ієрархії урбаністичних систем (розроблено автором)

інтеграція проявляється у формуванні розгалуженої транспортної та інженерної інфраструктури, що забезпечує функціонування кварталів та мікрорайонів як когерентних компонентів більшої системи. Сельбищні території, в свою чергу, є складовими частинами міських районів – підсистем четвертого порядку. Міські райони, як адміністративно-територіальні одиниці, відображають масштабну інтеграцію сельбищних територій, формуючи структурно-функціональну основу міського організму. На цьому рівні проявляється організаційна складність міської системи, що характеризується спеціалізацією функцій між районами, диференціацією соціально-економічних процесів та формуванням загальноміської ідентичності. Міські райони, як підсистеми четвертого порядку, інтегруються у місто як цілісну систему – підсистему п'ятого порядку. Місто-населений пункт, як найвищий рівень ієрархії в даному контексті, що визначено межами дослідження є складним, самоорганізованим утворенням, що характеризується емерджентними властивостями глобального масштабу. Це включає економічну продуктивність, соціальну різноманітність, культурний потенціал та екологічний слід. Місто не є статичною структурою, а динамічною системою, що постійно еволюціонує під впливом внутрішніх та зовнішніх факторів. Такий підхід підкреслює, що прибудинкова територія не є ізольованим елементом, а невід'ємною частиною цього ієрархічного ланцюга.

Місце прибудинкових територій у структурі багатоквартирної житлової забудови також визначається їхнім проміжним характером між приватним простором квартири та публічним простором міста (Рис2.4.) Вони є своєрідною буферною зоною, що забезпечує плавний перехід від інтенсивного міського життя до більш спокійного та відокремленого домашнього середовища. Прибудинкова територія стає продовженням житлового простору на відкритому повітрі, особливо важливим в умовах високої щільності багатоквартирної забудови. Прибудинкова територія хоча і є зовнішнім простором, нерозривно пов'язані з житловим середовищем та відіграють ключову роль у формуванні його життєкомфортності. Значення цього простору виходить далеко за рамки простого функціонального

доповнення до житлових будинків, вони є невід'ємною складовою структури багатоквартирної забудови, що

міський простір	буферна зона	приватний простір
		
<b>ключові ознаки</b>		
<p><b>Доступність:</b> відкритість для всіх забезпечує вільний рух та пересування</p> <p><b>Функція:</b> забезпечення основних міських функцій: транспорт, торгівля, робота, дозвілля, соціальна взаємодія</p> <p><b>Контроль:</b> переважно належить міській владі, управління здійснюється міськими службами</p> <p><b>Масштаб:</b> охоплює всю територію міста, різноманітність за формою (площі, вулиці, парки, сквери, тощо)</p> <p><b>Характер:</b> динамічний, різноманітний, інтенсивний</p> <p><b>Соціальна взаємодія:</b> сприяє взаємодії різних соціальних груп</p> <p><b>Привтність:</b> відсутня</p>	<p><b>Доступність:</b> обмежена доступність, переважно для мешканців, контроль доступу</p> <p><b>Функція:</b> забезпечення переходу від публічного до приватного місце відпочинку, безпека, забезпечення побут. функцій</p> <p><b>Контроль:</b> переважно належить, міській владі, управління керуючими компаніями, службами</p> <p><b>Масштаб:</b> обмежений розміром зем ділянки, співмірний з розміром будинку</p> <p><b>Характер:</b> перехідний, більш спокійний, камерний</p> <p><b>Соціальна взаємодія:</b> сприяє взаємодії між мешканцями будинку</p> <p><b>Привтність:</b> часткова</p>	<p><b>Доступність:</b> суворо обмежений, повний контроль доступу</p> <p><b>Функція:</b> забезпечення індивідуальних потреб мешканців, гігієна, сімейне життя, відпочинок</p> <p><b>Контроль:</b> приватна власність мшканця квартири, повний контроль та облаштування простору</p> <p><b>Масштаб:</b> малий, обмежений простор квартири, персональний масштаб, індивід потреби</p> <p><b>Характер:</b> інтимний, персональний</p> <p><b>Соціальна взаємодія:</b> приватні соціальні взаємодії родини, друзів</p> <p><b>Привтність:</b> повна</p>

**Рис. 2.4. Місце прибудинкової території в житловій забудові (розроблено автором)**

впливає на якість життя мешканців, соціальну взаємодію та загальний благоустрій мікрорайону.

Таким чином зміни на рівні прибудинкової території житлової забудови можуть мати каскадні наслідки на вищих рівнях системи, і навпаки, глобальні міські процеси впливають на локальне функціонування прибудинкових просторів багатоквартирного житла. Наприклад, якість озеленення прибудинкової території впливає на мікроклімат кварталу, а загальноміська земельна політика визначає тенденцію подальшого оформлення прибудинкової території для мешканців. Розглядаючи прибудинкову територію через призму системності, ми отримуємо глибше розуміння її ролі та значення у формуванні міського середовища. Вона виступає як урбаністичний мікрокосм, де відображаються загальні закономірності та тенденції розвитку урбанізованих територій. Аналіз прибудинкових територій у контексті цієї ієрархії дозволяє розробляти комплексні стратегії міського планування сельбищної території, що спрямовані на збалансований та сталий розвиток міських екосистем на всіх рівнях організації. Це включає врахування взаємозв'язків та взаємозалежностей між різними елементами системи, а також емерджентних властивостей, що виникають на кожному рівні інтеграції.

Таким чином в контексті парадигми дослідження, прибудинкові території багатоквартирної житлової забудови розглядаються не як «другорядний елемент», а як невід'ємна складова життєвого середовища мешканців, що має суттєвий вплив на якість їхнього життя та загальний добробут. Їх значення виходить далеко за рамки простого функціонального доповнення до житлових будівель, набуваючи ключової ролі у формуванні комфортного, безпечного та соціально збагаченого мікросередовища сельбищної території. Ефективність функціонування цієї системи визначається не лише наявністю окремих компонентів, але й якістю їхньої інтеграції та взаємодією, спрямованої на задоволення різноманітних потреб мешканців та гармонізацію з навколишнім міським простором. Тому широке над часткове розуміння значення прибудинкових територій у контексті холистичного підходу є фундаментальним для розробки ефективних принципів та прийомів їхнього

впорядкування, спрямованих на створення якісного, соціопсихологічно комфортного та стійкого життєвого середовища для мешканців багатоквартирної житлової забудови. Багатогранне значення прибудинкових територій у формуванні життєкомфортного середовища охоплює наступні аспекти.

**Орієнтація на людину та громаду**, що є кінцевим «споживачами» вказує на антропоцентричну цінність прибудинкових територій багатоквартирного житла та повністю відповідає дослідницькій парадигмі – холістичній ідеї термін який ввів Ян Смутс, а Фрітьоф Капра є одним з провідних сучасних мислителів, який розвиває та популяризує холістичний, системний погляд на світ у науковому контексті [107; 108]. Вони є простором для соціальної взаємодії, відпочинку, розвитку та самореалізації мешканців різних вікових та соціальних груп. Відповідно, їхнє впорядкування має базуватися на глибокому розумінні потреб та очікувань мешканців, врахуванні їхньої різноманітності та забезпеченні можливостей для участі у процесах планування та управління територією. Прибудинкова територія житлової забудови може стати не лише місцем для відпочинку з утилітарними функціями та соціалізації, але й простором для розвитку та самореалізації мешканців. Прибудинкова територія в аспекті антропоцентричної цінності є не просто додатком до житла, а важливим елементом життєкомфортного середовища багатоквартирного будинку. Вона виступає простором для соціальної взаємодії, відпочинку, розвитку та самореалізації мешканців, сприяючи їхньому фізичному, психологічному та соціальному добробуту. Формування таких територій має базуватися на глибокому розумінні потреб та очікувань мешканців, врахуванні їхньої різноманітності та забезпеченні можливостей для участі у процесах планування та управління. Інвестуючи в якісні та антропоцентричні прибудинкові території, ми створюємо комфортніші, здоровіші та соціально згуртовані житлові середовища, що відповідають потребам сучасного міського життя. Антропоцентричний простір – це концепція, що визначає простір, в якому людина є мірою всіх речей, центром уваги та головним критерієм оцінки. Іншими словами, це простір, який сприймається, організовується та оцінюється з точки зору людини, її потреб, інтересів та цінностей. Хоча антропоцентричний

підхід є природним для людського сприйняття, він також піддається критиці, особливо в контексті екологічних проблем. Критика Вільяма Ріса вказує на те, що надмірний антропоцентризм призводить до експлуатації природи - розгляд природи лише як ресурсу для задоволення людських потреб, та екологічної кризи забруднення навколишнього середовища, вимирання видів, зміна клімату – як наслідки антропоцентричного ставлення до природи [109].

**Роль екологічної складової сталого розвитку (зовнішня)** підкреслюється важливістю інтеграції прибудинкових територій у природний контекст та їхню роль у забезпеченні екологічної концепції сталого розвитку та стійкості міського середовища сельбищної території та житлової забудови в контексті "Темпоральної стабільності" Тімоті Бітлі [110]. Формування зеленої інфраструктури, підтримка біорізноманіття, впровадження енергоефективних рішень та ресурсозбереження стають пріоритетними завданнями при впорядкуванні цих територій, сприяючи покращенню мікроклімату, якості повітря та загальної екологічної ситуації. В Україні екологічна політика реалізується в рамках концепції сталого розвитку, що відображено в національній доповіді «Цілі сталого розвитку: Україна» (2017 р.), яка адаптує 17 глобальних цілей до національного контексту. Природні ресурси класифікуються за різними критеріями, зокрема за належністю до природних компонентів, відновлюваністю та вичерпністю. До них належать сонячна енергія, атмосфера, гідросфера, біота, ґрунти, ландшафти та мінеральні ресурси. Управління природними ресурсами визначається як теоретична та практична діяльність, спрямована на раціональне використання природних ресурсів для задоволення потреб людини та забезпечення екологічної стійкості довкілля. Основними принципами раціонального природокористування в контексті сталого розвитку є мінімізація споживання природних ресурсів, відповідність антропогенного навантаження ресурсному потенціалу, підтримка цілісності екосистем, збереження природних циклів речовин, узгодження господарської діяльності з природними ритмами та пріоритетність довгострокової екологічної оптимізації що підкреслюється Германом Дейлі, одним із засновників екологічної економіки [111].

Концепція сталого розвитку базується на п'яти принципах в які повинні інтегруватись застосування до прибудинкових територій.

1. Екологізуючи економіку і соціальне життя, людство може зробити суспільний розвиток стійким і задовольнити потреби нинішнього і майбутніх поколінь людей (принцип екологізації). Застосування до прибудинкової території багатоквартирного житла - це інтеграція екологічних рішень у щоденне функціонування та благоустрій, що забезпечує здорове середовище житлової забудови для поточних і майбутніх мешканців, наприклад, через зелені насадження, чисте повітря та воду .

2. Межі експлуатації природних ресурсів пов'язані із сучасним рівнем розвитку технологій і соціальної організації, а також зі здатністю біосфери до самовідновлення (принцип екологічної ресурсоємності). Застосування до прибудинкової території - це усвідомлене використання ресурсів (вода, енергія, матеріали) на території, не перевищуючи здатності природи до їх відновлення, з урахуванням технологічних можливостей та відповідальності мешканців.

3. Основні потреби всіх людей мають бути задоволені, і кожному має бути надана можливість реалізувати свої прагнення до благополучного життя (принцип соціальної рівності). Застосування до прибудинкової території - забезпечення рівного доступу та можливостей для всіх мешканців прибудинкової території до інфраструктури, послуг та спільного простору, створюючи умови для задоволення їхніх основних потреб та реалізації потенціалу, незалежно від віку, стану чи соціального статусу.

4. Споживання має бути пов'язане з екологічними можливостями планети, особливо в тому, що стосується використання енергії (принцип сталого споживання і виробництва). Застосування до прибудинкової території - стимулювання економного та відповідального споживання ресурсів (особливо енергії та води) мешканцями та управлінням території, а також мінімізація відходів через повторне використання та переробку [111].

5. Розвиток людства і природи має відбуватися в постійній взаємодії (принцип

коеволюції). Застосування до прибудинкової території - створення та підтримка гармонійного співіснування між забудованою прибудинковою територією та природним середовищем, де розвиток людини сприяє збереженню та збагаченню біорізноманіття, а природа, своєю чергою, покращує якість життя мешканців.

Таким чином свідомість є ключовим фактором переходу до сталого розвитку, спрямована на формування екологічної свідомості, розуміння причин екологічних дисбалансів та усвідомлення індивідуальної відповідальності за стан довкілля. Питання сталого просторового розвитку, зокрема міського, відображені у концепції збалансованого розвитку територій, що включає і прибудинкові території. При формування житєкомфортного середовища ці поняття інтегруються. З наукової перспективи, прибудинкові території багатоквартирної забудови відіграють стратегічно важливу роль у формуванні житєкомфортного середовища мікроурбаністичного рівня. Їх значення виходить за рамки суто функціонального простору, набуваючи статусу невід'ємного елемента якісної міської структури, що безпосередньо впливає на добробут та якість життя мешканців.

Інтеграція принципів сталого розвитку у процес формування прибудинкових територій багатоквартирної забудови є необхідною умовою для створення якісного, екологічно стійкого та соціально орієнтованого життєвого середовища сельбищної території. Це дозволяє не тільки покращити якість життя мешканців, але й забезпечити гармонійний розвиток міських територій в контексті глобальних викликів сталого розвитку.

**Утилітарна роль.** Прибудинкові території виконують ряд важливих утилітарних функціональних завдань в житловій забудові, таких як забезпечення доступу до будинку, організація паркування транспорту, розміщення елементів інфраструктури (сміттєві баки, освітлення, лавки тощо). Ефективна організація функціональних зон на прибудинковій території забезпечує зручність та комфортність проживання, сприяє безпеці та порядку, що описується в праці Оскар Ньюмена, автора концепції "захисного простору" [112]. Функціональна роль прибудинкових територій багатоквартирного житла є критично важливою складовою

у формуванні життєкомфортного міського середовища, забезпечуючи практичну основу для повсякденної життєдіяльності мешканців. Ця функція охоплює широкий спектр утилітарних завдань, спрямованих на забезпечення ефективної експлуатації житлових будівель та задоволення базових потреб мешканців у зручному та безпечному просторі. Перш за все, прибудинкові території виконують функцію забезпечення безперешкодного доступу до житлових будівель. Це включає організацію пішохідних шляхів для мешканців та гостей, що повинні бути чітко визначені, безпечні та зручні для пересування, в тому числі для маломобільних груп населення. Окрім того, важливим є забезпечення під'їзних шляхів для спеціалізованого транспорту, такого як пожежні машини, швидка допомога та служби комунального обслуговування, що є необхідним для забезпечення безпеки та належного функціонування житлового комплексу. По-друге, прибудинкові території відіграють ключову роль в організації паркування транспортних засобів. Раціональне планування парковочних місць є важливим для задоволення потреб мешканців у зберіганні особистого транспорту, мінімізації конфліктів, пов'язаних з паркуванням, та забезпечення вільного руху на прилеглої території. [113]. Хоча книга Аллан Джейкобс зосереджена на вулицях, її принципи "раціонального планування" та інтеграції різноманітних функціональних елементів (доступ, паркування, інфраструктура) безпосередньо застосовні до прибудинкових територій багатоквартирного житла. Він детально розглядає, як різні елементи інфраструктури (освітлення, розміщення смітєвих баків, вуличні меблі) впливають на функціональність та комфорт простору. Продумана організація паркування включає визначення типів парковок (гостьові, резидентські, для маломобільних груп), їх оптимальну кількість та розміщення з урахуванням інтенсивності використання та потреб мешканців. По-третє, прибудинкові території є місцем розміщення різноманітних елементів інфраструктури, необхідних для забезпечення життєдіяльності мешканців та обслуговування будинку. Це включає контейнерні майданчики для збору твердих побутових відходів, що повинні бути організовані з дотриманням санітарних норм та естетичних вимог, системи зовнішнього

освітлення, що забезпечують безпеку та комфорт пересування в темний час доби, вуличні меблі, такі як лавки та урни, що створюють зони відпочинку та сприяють підтриманню чистоти. Крім того, на прибудинкових територіях можуть розміщуватись елементи інженерної інфраструктури, такі як трансформаторні підстанції, теплові пункти, та вузли зв'язку, що потребують інтеграції в простір з урахуванням технічних та естетичних вимог. Ефективна організація функціональних зон на прибудинковій території, враховуючи потреби мешканців та особливості забудови, є визначальним фактором у забезпеченні зручності, комфортності та безпеки проживання. Раціональне планування та якісне виконання функціональних елементів сприяє підтриманню порядку, мінімізації конфліктних ситуацій та створенню сприятливого мікроклімату на прибудинковій території, що в цілому позитивно впливає на якість життя мешканців.

**Соціальна роль.** Прибудинкові території житлової забудови є місцем соціальної взаємодії мешканців. Облаштовані зони відпочинку, дитячі майданчики, спортивні споруди створюють простір для спілкування, знайомства та формування добросусідських відносин. Вони сприяють зміцненню соціальних зв'язків в межах багатоквартирного будинку та мікрорайону, що є важливим фактором соціальної стійкості та згуртованості. З наукової перспективи, соціальна функція прибудинкових територій багатоквартирної забудови є ключовим фактором формування соціальної інфраструктури мікрорайону та каталізатором процесів соціалізації мешканців усієї сельбищної території [114], в статті Лін Лофланд досліджувала міське життя та поведінку людей у "публічному просторі" (public realm) як місця для соціальної взаємодії між незнайомцями, що є ключовим для розуміння соціальної динаміки прибудинкових територій. Розглядаючи прибудинкову територію як квазі-публічний простір сельбищної території, що знаходиться на межі приватного та публічного, можна констатувати її виняткову роль у створенні платформи для спонтанної та організованої соціальної взаємодії. Облаштовані рекреаційні зони, дитячі ігрові комплекси, спортивні майданчики та зони тихого відпочинку виступають архітектурно-просторовими детермінантами

соціальної поведінки. Вони активують процеси колективної діяльності, сприяючи формуванню соціальних зв'язків горизонтального типу між мешканцями різних вікових та соціальних груп. Ці простори діють як соціальні магніти, притягуючи мешканців до спільної діяльності, будь то ігри дітей, спортивні заняття дорослих, або просто неформальне спілкування на лавках у зонах відпочинку. З точки зору соціальної екології, прибудинкова територія функціонує як локальний осередок соціальної консолідації. Регулярна взаємодія у спільному просторі сприяє розвитку почуття спільності та ідентичності серед мешканців багатоквартирного будинку та сусідніх будинків. Вона створює сприятливе середовище для формування соціального капіталу [115] Роберт Патнем досліджує динаміку соціального капіталу в суспільстві, що виражається у мережі взаємної довіри, підтримки та співробітництва між мешканцями. Наявність якісно облаштованих прибудинкових територій позитивно корелює з рівнем соціальної згуртованості та колективної ефективності локального співтовариства [116]. Рей Форрест та Ейд Кернс – відомі дослідники у галузі міських досліджень, глибоко аналізують концепції соціальної згуртованості та соціального капіталу на рівні мікрорайонів та громад. Їхня стаття у журналі "Urban Studies" безпосередньо пов'язує ці поняття з характеристиками сусідства (neighborhood), що є синонімічним до прибудинкових територій у контексті локальної спільноти. Крім того, прибудинкові території відіграють важливу роль у зміцненні добросусідських відносин. Спільне використання простору, участь у колективних заходах (наприклад, озеленення території, спільні свята), вирішення питань благоустрою створюють контекст для позитивної соціальної взаємодії. Вони сприяють зниженню соціальної ізоляції, особливо серед вразливих груп населення (людей похилого віку, молодих сімей з дітьми), та посилюють соціальну інтеграцію мешканців різного соціально-культурного походження. Таким чином, соціальна функція прибудинкових територій є фундаментальною для створення життєкомфортного міського середовища. Вони виступають необхідною умовою для формування здорових соціальних зв'язків, розвитку соціального капіталу та забезпечення соціальної стійкості міських спільнот. Інвестування в якісне

облаштування прибудинкових територій є інвестицією в соціальний добробут мешканців та соціальну стабільність мікрорайонів, що є важливим елементом холистичного підходу до міського планування та управління.

**Рекреаційна роль.** Як зазначалось вище, наявність зелених насаджень, зон відпочинку, дитячих та спортивних майданчиків на прибудинкових територіях житлової забудови забезпечує мешканців можливостями для відпочинку, розваг та фізичної активності на свіжому повітрі. Це особливо важливо для дітей, літніх людей та сімей з дітьми, які проводять значну частину часу поблизу дому. Добре облаштовані рекреаційні зони сприяють покращенню фізичного та психологічного здоров'я мешканців, зменшують стрес та підвищують якість життя. Рекреаційна функція прибудинкових територій є ключовим елементом у створенні якісного та сприятливого для життя міського середовища, відіграючи значну роль у підтримці фізичного та психологічного благополуччя мешканців. В умовах інтенсивної урбанізації, де природні ландшафти часто поступаються антропогенним структурам, прибудинкові території виступають важливими осередками озеленення та просторами для рекреації в безпосередній близькості до житлового середовища. Наявність зелених насаджень на прибудинкових територіях є не лише естетичною складовою, але й вагомим екологічним та психофізіологічним фактором. З наукової точки зору, Девід Новак визначає, що рослинність в міському середовищі сприяє покращенню мікроклімату за рахунок зниження температури повітря в літній період, підвищення вологості та фільтрації забруднюючих речовин, включаючи тверді частки та газоподібні викиди [117]. З психологічної перспективи, контакт з природним середовищем, зокрема з зеленню, доведено, знижує рівень стресу, покращує настрій та когнітивні функції. Дослідження в галузі екологічної психології Стівена Каплана підкреслюють явище біофілії – вродженої схильності людини до зв'язку з природою, що підтверджує позитивний вплив зелених насаджень на психоемоційний стан. Облаштування зон відпочинку на прибудинкових територіях багатоквартирного житла є важливим аспектом для забезпечення різноманітних форм рекреаційної діяльності [118]. Ці зони можуть включати елементи пасивного

відпочинку, такі як лавки, альтанки, тіньові навіси, що створюють умови для релаксації, спілкування та соціальної взаємодії мешканців різних вікових груп. Крім того, організація просторів для активного відпочинку, зокрема дитячих ігрових майданчиків та спортивних майданчиків, є критично важливою для забезпечення можливостей для фізичної активності. Для дітей, ігрові майданчики є не лише місцем для розваг, але й простором для розвитку моторики, соціальних навичок та когнітивних здібностей через ігрову діяльність. Спортивні майданчики, обладнані для різних видів фізичних вправ, сприяють підтримці здорового способу життя для мешканців різного віку, забезпечуючи можливості для регулярних фізичних навантажень на свіжому повітрі. Особлива цінність рекреаційної функції прибудинкових територій житлової забудови полягає у їхній доступності та безпосередній близькості до місця проживання. Це робить їх особливо важливими для груп населення, які проводять більшу частину часу в межах житлового району, таких як діти дошкільного та шкільного віку, літні люди та сім'ї з маленькими дітьми. Для цих категорій мешканців, прибудинкові території часто є основним, а іноді й єдиним, доступним місцем для щоденної рекреації та відпочинку на свіжому повітрі. Добре сплановані та облаштовані рекреаційні зони в межах прибудинкових територій сприяють зменшенню соціальної нерівності у доступі до рекреаційних ресурсів, забезпечуючи рівні можливості для всіх мешканців, незалежно від їхньої мобільності та соціально-економічного статусу. Підсумовуючи, рекреаційна функція прибудинкових територій є невід'ємною складовою формування життєкомфортного міського середовища. Вона забезпечує мешканців необхідними ресурсами для відновлення фізичних та психологічних сил, сприяє соціальній інтеграції, розвитку дітей та підтримці здорового способу життя. Інвестиції в якісне облаштування та озеленення прибудинкових територій є важливим внеском у покращення якості життя міського населення та створення стійких і здорових міських спільнот.

**Екологічна роль (внутрішня).** Прибудинкові території, особливо з розвиненим озелененням, відіграють важливу роль у покращенні екологічної ситуації в міському середовищі. Зелені насадження покращують якість повітря,

зменшують рівень шуму, створюють тінь та прохолоду в спекотну погоду, сприяють збереженню біорізноманіття. Вони можуть виступати як екологічний каркас мікрорайону, забезпечуючи зв'язок з більшими зеленими зонами міста. Екологічна значущість прибудинкових територій у міському середовищі є фундаментальною для забезпечення його стійкості та життєпридатності. З позицій екології міста, прибудинкові території, особливо ті, що характеризуються значною площею озеленення, виступають як ключові елементи екологічного каркасу мікрорайонів. Ці території, інтегровані в урбанізований ландшафт, забезпечують безперервність зелених насаджень, створюючи екологічні коридори, що з'єднують більші зелені зони міста, такі як парки та сквери. Така інтеграція є критично важливою для підтримки біологічного різноманіття в міському середовищі, оскільки вона забезпечує можливість для міграції, розселення та генетичного обміну між популяціями рослин і тварин, що адаптувалися до міських умов що підтверджується дослідженнями науковців, а саме Джека Агерна який є одним із провідних дослідників у галузі ландшафтної архітектури та міського планування, що активно розробляє концепцію "зеленої інфраструктури". Його стаття є фундаментальною для розуміння ролі зелених насаджень як взаємопов'язаної мережі (екологічного каркасу) у забезпеченні стійкості міських систем. Вона безпосередньо стосується питань створення екологічних коридорів та підтримки біорізноманіття в урбанізованому середовищі, що є ключовими аспектами екологічної ролі прибудинкових територій. [119]. На рівні біогеохімічних процесів, зелені насадження на прибудинкових територіях відіграють важливу роль у кругообігу речовин та енергії. Рослини здійснюють фітофільтрацію атмосферного повітря, поглинаючи забруднюючі речовини через листя та кореневу систему, та фітостабілізацію ґрунтів, запобігаючи ерозії та забрудненню важкими металами. Процес фотосинтезу не лише продукує кисень, необхідний для дихання живих організмів, але й є основою для формування органічної речовини в ґрунті, покращуючи його структуру та родючість. Транспірація рослин сприяє регуляції водного балансу в міському середовищі, зменшуючи поверхневий стік та інфільтруючи воду в ґрунт, що є важливим для

поповнення підземних водних горизонтів та зменшення ризику підтоплень. Крім того, різноманітна рослинність на прибудинкових територіях створює різноманітні екологічні ніші, що підтримують складні трофічні ланцюги та симбіотичні відносини між видами, підвищуючи стійкість міських екосистем до антропогенного впливу та кліматичних змін. Отже, екологічна функція прибудинкових територій виходить далеко за рамки простого озеленення, вона є інтегральною частиною функціонування міських екосистем та забезпечення їхньої екологічної рівноваги.

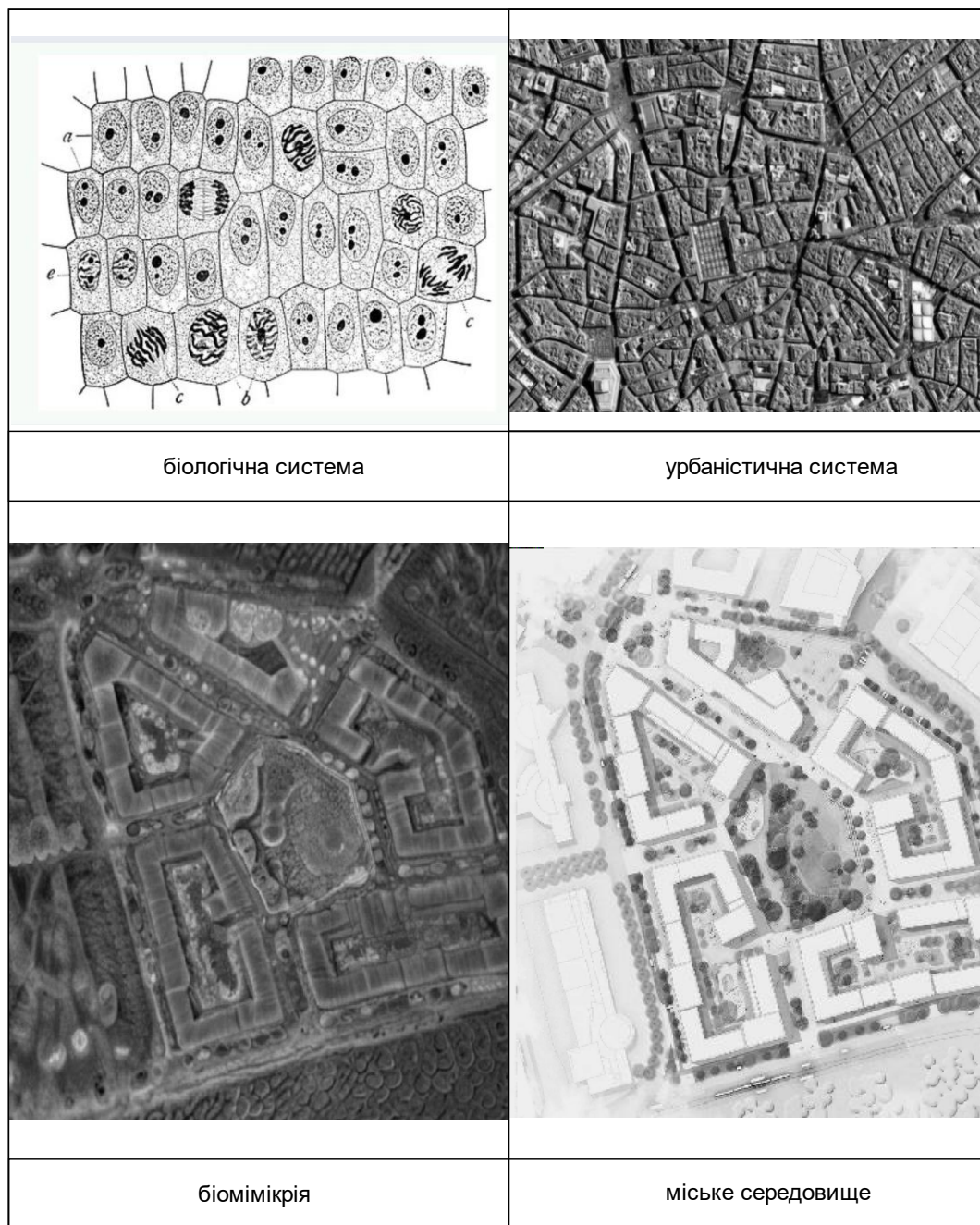
**Естетична роль.** Привабливо оформлені прибудинкові території житлової забудови підвищують естетичну цінність житлового середовища. Благоустрій, озеленення, використання якісних матеріалів та елементів ландшафтного дизайну створюють позитивне візуальне враження, роблять простір комфортним та приємним для перебування. Естетично привабливе середовище сприяє формуванню позитивного іміджу мікрорайону та підвищує його привабливість. За думкою Метью Кармона, що є визнаним авторитетом у галузі міського дизайну та планування, естетична функція прибудинкових територій є фундаментальним компонентом у створенні життєкомфортного міського середовища, що має значний вплив на психологічний та соціальний добробут мешканців. Візуальна якість оточуючого простору, яка формується за рахунок естетично оформлених прибудинкових територій, є ключовим фактором у сприйнятті та оцінці житлового середовища [120]. По-перше, грамотно спроектований та благоустроєний прибудинковий простір підвищує естетичну цінність мікрорайону, створюючи позитивний візуальний досвід. Використання принципів ландшафтного дизайну, таких як композиційна гармонія, колористична єдність та ритмічна організація простору, сприяє формуванню візуально привабливого середовища, яке викликає позитивні емоції та зменшує візуальний шум, характерний для урбанізованих територій. Озеленення є критично важливим елементом естетичної функції. По-друге, використання високоякісних матеріалів для мощення доріжок, облаштування майданчиків та встановлення елементів благоустрою, таких як лавки, освітлення та малі архітектурні форми, підкреслює турботу про простір та створює відчуття

порядку та доглянутості. Це, в свою чергу, підвищує суб'єктивне відчуття комфорту та безпеки серед мешканців, сприяючи позитивній ідентифікації з місцем проживання. Цей ефект описано Роджером Ульріхом який є одним із засновників та провідних дослідників у галузі екологічної психології, відомий своєю Теорією зменшення стресу (SRT), яка пояснює позитивний вплив природи на психічний стан людини [121]. По-третє, естетично привабливе прибудинкове середовище позитивно впливає на соціальну взаємодію. Візуальна привабливість формує позитивний імідж мікрорайону, роблячи його більш привабливим для проживання, інвестицій та розвитку, а також підвищує соціальну цінність нерухомості. Отже, прибудинкові території є важливим елементом структури багатоквартирної житлової забудови, що має значний вплив на формування життєкомфортного середовища сельбищної території. Їхнє правильне планування, благоустрій та функціональне наповнення є ключовими факторами для забезпечення високої якості життя мешканців багатоквартирних будинків та створення сприятливого міського середовища в цілому. Подальші розділи дослідження будуть спрямовані на розробку методичних підходів до оцінки та покращення якісних характеристик прибудинкових територій з метою підвищення їхньої ефективності у формуванні життєкомфортного середовища. Продовжуючи застосовувати принципи системного аналізу як метод дослідження складних систем шляхом ідентифікації їх компонентів, вивчення взаємозв'язків між ними та з зовнішнім середовищем сельбищної території, з метою глибокого розуміння, оптимізації або вирішення проблем як в роботах Майкла Батті що зосереджені на розумінні міст як складних адаптивних систем, що розвиваються за певними закономірностями та піддаються системному аналізу [133], вже на прикладі біоурбаністичної аналогії ми можемо виявити значні паралелі між організацією клітини та організацією прибудинкової території, що дозволяє використовувати таку модель для аналізу та проектування житлової забудови. Ці аналогії чітко проглядаються у Нікоса Салінгароса.

Його роботи часто порівнюють міста з живими організмами, підкреслюючи їхню самоорганізацію, мережеву структуру та органічну цілісність [134]. Клітина –

це основна структурна та функціональна одиниця живих організмів. Усі живі істоти складаються з клітин, які можуть бути одноядерними (одноклітинні організми) або багатоклітинними (багатоклітинні організми). Клітини можуть різнитися за формою, розміром і функцією, але мають спільні компоненти.

Уявімо багатоквартирний будинок як ядро клітини, яке зберігає всю важливу інформацію і забезпечує життєдіяльність. (Рис. 2.5.)



**Рис.2.5. Виявлення схожості біологічних та урбаністичних систем (розроблено автором)**

Навколо цього ядра розкидається двір, подібно до цитоплазми, де відбувається активне життя і взаємодія мешканців. Тут зосереджені спільні зони: дитячі майданчики, лавки та зелені насадження – все це елементи, які підтримують соціальні зв'язки та створюють соціопсихологічну комфортну атмосферу. Межі прибудинкової території, як мембрана клітини, захищають цей простір від зовнішнього світу, забезпечуючи безпеку та усамітнення. Вони визначають, хто може увійти і вийти, створюючи певні правила і порядок. Як мембрана контролює обмін речовин між клітиною і навколишнім середовищем, так і межі території регулюють взаємодію між мешканцями та зовнішніми факторами, такими як шум, забруднення або небажані відвідувачі. В цій складній урбаністичній системі сельбищної території треба розглянути значення людини. Аналогія з людиною в організмі урбаністичної клітини може бути проведена як з мітохондріями, так і з самим життям – залежно від того, який аспект ролі людини ви хочете.

1. Людина як мітохондрії. Якщо ми порівнюємо людину з мітохондріями, то акцент робиться на її ролі як джерела енергії та активності для "урбаністичної клітини". Мітохондрії в біологічній клітині є "енергетичними станціями". Вони перетворюють поживні речовини на енергію (АТФ), необхідну для всіх процесів життєдіяльності клітини. Люди в місті, аналогічно, є джерелом економічної, соціальної та культурної енергії. Вони працюють, створюють, споживають, взаємодіють, рухають економіку, генерують ідеї та культуру, які "живлять" місто, що Едвард Глейзер підкреслює у своїй статті - роль людського капіталу [135]. Їхня активність є рушійною силою міського життя. В цьому контексті людина як мітохондрія забезпечує "життєдіяльність" урбаністичної клітини через свою активність. Перетворює "ресурси" міста (інфраструктура, можливості) на "енергію" (економічне зростання, соціальний розвиток, культурне багатство). Є необхідною для функціонування всіх інших "органел" урбаністичної клітини (будинки, двори, інфраструктура).

2. Людина як "саме життя" клітини. Якщо ми говоримо про людину як про "саме життя" урбаністичної клітини, то акцент зміщується на її центральну та

визначальну роль. Життя клітини в біологічному сенсі – це не просто сума її частин, а скоординована діяльність усіх компонентів, спрямована на самозбереження, розвиток та функціонування. Люди в місті не просто "генерують енергію", вони є суб'єктами цього міського життя. Саме їхні потреби, бажання, взаємодія та спільні дії визначають характер та напрямок розвитку міста. Без людей "урбаністична клітина" стає порожньою оболонкою, втрачає свій сенс. В цьому контексті людина як "саме життя" є сенсом існування "урбаністичної клітини". Місто створюється і розвивається для людей, для задоволення їхніх потреб та створення сприятливого середовища для життя, як стверджує Ян Гейл -світовий авторитет у галузі містобудування, відомим своїм підходом "людиноцентричного" дизайну міських просторів [136], визначає "ідентичність" урбаністичної клітини. Культура, історія, цінності міста формуються людьми, які його населяють. Людина здійснює "керування" та "розвиток" урбаністичної клітини (хоча і не завжди свідомо та організовано). Люди приймають рішення, створюють інституції, формують політику, які впливають на розвиток міста. Обидві аналогії мають право на існування і підкреслюють різні аспекти ролі людини в урбаністичному просторі. Аналогія з мітохондріями фокусується на функціональній ролі людини як джерела активності та енергії, що забезпечує "життєдіяльність" міста. Аналогія з "самим життям" підкреслює онтологічну роль людини як суб'єкта та сенсу існування урбаністичної клітини, як того, хто визначає її характер і спрямовує її розвиток. Вибір найкращої аналогії залежить від того, який аспект ролі людини в місті необхідно підкреслити в конкретному контексті. Можливо, в певних ситуаціях більш доречною буде аналогія з мітохондріями, а в інших – з "самим життям". Доцільно використовувати обидві аналогії для більш повного розуміння складної ролі людини в урбаністичному середовищі.

Таким чином, прибудинкова територія житлової забудови, розглянута в контексті клітинної аналогії, постає як складна, саморегульована система сельбищної території, де кожен елемент відіграє важливу роль у забезпеченні гармонійного та комфортного існування "соціального організму" мешканців.

Застосування « біоурбаністичної клітинної моделі» дозволяє глибше зрозуміти принципи організації житлових просторів та підкреслити важливість кожного елемента для створення якісного міського середовища та розглядати в рамках холістичної ідеї прибудинкову територію як елемент більш складного урбаністичного організму.

Окрім цього, планування прибудинкових територій повинно враховувати потреби різних груп населення, включаючи дітей, людей похилого віку та осіб з обмеженими можливостями. Створення доступного середовища забезпечує рівні можливості для всіх мешканців, сприяючи соціальній інтеграції. В результаті, інтеграція нематеріальних цінностей у фізичний контекст локального простору міста- прибудинкової території може стати основою для формування «інклюзивного» та «резилентного» міського середовища, яке відповідатиме потребам мешканців і сприятиме їхньому благополуччю. Термін "інклюзійний" (від англійського "inclusive") стосується концепції, яка передбачає залучення всіх людей до певних процесів, діяльності або суспільства в цілому, незалежно від їхніх особистих характеристик, таких як вік, стать, раса, фізичні можливості, соціальний статус чи інші фактори. Інклюзійний підхід як у Емілі Тален – дослідниці в галузі містобудування, яка активно працює над питаннями соціальної справедливості та рівності в міському просторі [137], спрямований на створення умов, за яких кожен має рівні можливості для участі та розвитку. У контексті урбаністики та організації прибудинкових територій інклюзійність може включати:

1. Доступність. Створення середовища, яке є доступним для всіх, включаючи людей з обмеженими фізичними можливостями. Це може означати наявність пандусів, безбар'єрних проходів, адаптованих туалетів тощо.
2. Соціальна інтеграція. Забезпечення можливостей для всіх груп населення взаємодіяти і співпрацювати. Це може включати організацію спільних заходів, програм для різних вікових груп та культур.
3. Врахування різноманітності. Розробка простору та послуг з урахуванням потреб різних груп населення. Наприклад, створення ігрових майданчиків для дітей різного

віку або зон для відпочинку для літніх людей.

4. Участь громади. Залучення мешканців до процесу планування та прийняття рішень щодо розвитку території. Це може включати громадські слухання, опитування та інші форми участі.

5. Освіта та підвищення обізнаності. Проведення кампаній для підвищення обізнаності про важливість інклюзії та різноманіття в суспільстві.

Інклюзійний підхід допомагає створити більш справедливе і гармонійне суспільство, де кожен має можливість реалізувати свій потенціал і відчувати себе частиною спільноти. Термін "резилентний" (від англійського "resilient") використовується для опису систем, спільнот або інфраструктури, які здатні адаптуватися до змін, долати труднощі та відновлюватися після стресових ситуацій. Фундаментальними для розуміння того, як системи – включаючи міські сельбищні території – можуть адаптуватися до змін, витримувати стреси та відновлюватися є праці Нейла Едгера - одного з провідних світових дослідників у галузі резилентності, особливо в контексті соціально-екологічних систем. [138]. У контексті урбаністики та планування прибудинкових територій резилентність включає такі аспекти:

1. Адаптивність до змін: резилентні території можуть швидко реагувати на зміни в навколишньому середовищі, такі як кліматичні зміни, економічні коливання або соціальні виклики.

2. Стійкість до стресів: вони здатні витримувати екстремальні умови, такі як природні катастрофи (повені, урагани) або соціальні кризи (економічні спади, епідемії).

3. Відновлення: після стресових подій резилентні спільноти можуть швидко відновитися, зберігаючи свої основні функції та послуги.

4. Соціальна згуртованість: резилентність також передбачає наявність сильних соціальних зв'язків між мешканцями, що дозволяє їм підтримувати один одного в складні часи.

5. Екологічна стійкість: це включає використання екологічних технологій і практик, які допомагають зменшити негативний вплив на довкілля і підвищують здатність

території адаптуватися до змін клімату.

Узагальнюючи, прибудинкові території є невід'ємною частиною багатоквартирної житлової забудови, що суттєво впливає на формування комфортного життєвого середовища. Їх глибоке розуміння, правильне проектування та благоустрій можуть значно поліпшити якість життя мешканців, сприяючи загальному розвитку, покращенню соціальних зв'язків і екологічної стійкості. Таким чином, увага до деталей у цій сфері є необхідною умовою для створення соціопсихологічного комфорту і привабливого житлового простору.

## **Висновки до розділу II**

У другому розділі було виконано теоретико-методологічне обґрунтування дослідження прибудинкових територій.

1. Визначено, що вивчення прибудинкових територій багатоквартирного житла потребує інтеграції різнобічних наукових підходів (системного, комплексного, екологічного, соціального-просторового тощо.) Це дозволяє всебічно охопити їхню багатофункціональність та складність.

2. Обґрунтовано вибір комплексу методологічних основ, що забезпечують комплексний, системний та послідовний аналіз прибудинкових територій.

3. Акцентовано увагу на ключовій ролі прибудинкових територій у формуванні життєкомфортного середовища сельбищної території. Визначено їхнє значення як багатофункціональних просторів, що забезпечують соціальну взаємодію, рекреаційні потреби, екологічну стабільність та естетичну привабливість. Підкреслено їхній прямий вплив на якість життя мешканців.

Таким чином, у даному розділі було закладено теоретико-методологічну базу для подальшого дослідження прибудинкових територій, що дозволить комплексно оцінити їхній стан та розробити рекомендації щодо оптимізації.

## РОЗДІЛ III

### ФАКТОРИ, ЩО ВПЛИВАЮТЬ НА ФОРМУВАННЯ ПРИБУДИНКОВИХ ТЕРИТОРІЙ БАГАТОКВАРТИРНОЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ

Цей розділ присвячений всебічному аналізу факторів, які визначають специфіку, структуру, функціональне наповнення та естетичний вигляд прибудинкових територій багатоквартирної житлової забудови. Розглядаються як об'єктивні передумови, пов'язані з архітектурою та плануванням, так і природні, кліматичні та функціональні фактори, що формують просторову організацію. Особливу увагу приділено композиційним аспектам та типологічним особливостям об'єкту дослідження. Нормативно-правові чинники є обов'язковими, мають прямий вплив на організацію та функціонування прибудинкових територій багатоквартирного житла, вимагають детального аналізу та формують базові рамки для всіх інших аспектів. Для забезпечення глибини системності та обґрунтованості їх виділено в окремий підрозділ дослідження в першій главі роботи.

#### **3.1. Архітектурно-планувальні передумови формування прибудинкових територій**

Планувальна структура житлової забудови сельбищної території, будь то мікрорайон, квартал чи група будинків, є відображенням домінуючих містобудівних парадигм, соціально-економічних умов та технологічних можливостей певного історичного періоду. Ці принципи організації простору безпосередньо детермінують морфологію, розмір, конфігурацію та функціональне наповнення прибудинкових територій – найближчого до житла відкритого простору.

##### ***3.1.1. Планувальна структура мікрорайону/кварталу/групи житлової забудови та її вплив***

**Вплив схеми вуличної мережі** (її щільність, ієрархія, конфігурація) виступає як первинний фактор, що визначає межі та доступність прибудинкових територій, а

також характер зовнішніх впливів на них.

По-перше, делімітація меж. Вулиці фізично окреслюють контури кварталів або груп забудови, тим самим встановлюючи зовнішні межі прибудинкових територій. Тип вулиці визначає характер цього кордону та умови його використання – від жорсткого бар'єру (широка магістраль з інтенсивним рухом як територія загального використання) до більш м'якого, інтегруючого (пішохідна вулиця чи місцевий проїзд з обмеженим трафіком як територія спільного використання). Це впливає на пермеабельність (проникність) прибудинкової території у зовнішній простір.

По-друге, формування доступності, зв'язності вуличної мережі та можливість доступу до прибудинкових територій (в'їзди, під'їзди, пішохідні переходи) та їхню зв'язність з іншими частинами мікрорайону як обов'язкова умова при визначенні оформленні меж. Це безпосередньо впливає на структуру розподілу всього масиву, уточнення правил та норм користування пішохідними та транспортними потоками, що проходять через або поблизу прибудинкової території. Тупикові проїзди створюють більш ізольовані та тихі прибудинкові території, тоді як наскрізні вулиці чи проїзди збільшують транзитність.

По-третє, функціональне зонування та інтенсивність використання. Тип вулиці, що прилягає до прибудинкової території, часто визначає функціональне зонування вздовж її межі. Наприклад, уздовж магістральних вулиць можуть розташовуватися комерційні об'єкти на перших поверхах, що генерує високу активність та шум, обмежуючи можливості використання прилеглої прибудинкової території для тихих зон відпочинку. Внутрішньоквартальні проїзди, навпаки, сприяють формуванню більш приватних та спокійних зон для мешканців. Інтенсивність руху на прилеглих вулицях прямо пропорційно впливає на рівень шуму, забруднення повітря та вібрації, що може обмежувати функціональне використання прибудинкових територій (наприклад, для дитячих майданчиків) та вимагати додаткових буферних заходів.

**Вплив розташування громадських будівель** (школи, дитсадки, лікарні, інші об'єкти). Об'єкти громадського призначення (освітні, культурні, торговельні,

адміністративні, медичні тощо) є генераторами активності та центрами тяжіння в межах мікрорайону. Їхнє розташування суттєво впливає на прибудинкові території:

По-перше. формування функціонального призначення та режиму використання. Близькість до школи чи дитсадка зумовлює необхідність створення безпечних пішохідних маршрутів через прибудинкові території, що ведуть до цих закладів. Це вимагає вільних проходів загального користування, сервітутних проходів тощо. Розташування поруч з торговельними та медичними об'єктами може призвести до збільшення транзитного пішохідного потоку та потреби в визначенні території для короткочасних паркувальних місць, часто території загального користування які залишаються в комунальній власності міста, що впливає на організацію простору прибудинкової території (наприклад, розташування парковок для відвідувачів поза межами прибудинкових територій) встановлення шлагбаумів, воріт та огорожень.

По-друге, визначення меж та інтерфейсів. Межі земельних ділянок громадських будівель часто прилягають до меж прибудинкових територій житлових будинків. Характер цих меж та територій (паркан, стіна будівлі, озеленена смуга) визначає тип землекористування (спільне) та просторовий інтерфейс між різними функціональними зонами. Наприклад, глухий паркан школи створює візуальний бар'єр, тоді як прозора огорожа або озеленена буферна зона спільного користування сприяє кращій візуальній зв'язності та інтеграції.

По-третє, інтенсивність використання та часові патерни активності. Розташування громадських будівель призводить до концентрації людей у певні періоди часу (наприклад, початок/кінець занять у школі, години роботи магазинів). Це генерує пікові навантаження на прилеглі прибудинкові території у вигляді збільшення пішохідного трафіку, скупчення транспорту (автобуси, автомобілі батьків), що впливає на інтенсивність використання проходів, зон очікування та паркувальних місць. Виявлення резервних територій для містобудівних потреб для різноманітних громадських функцій, розподілених по території мікрорайону, може сприяти більш рівномірному розподілу активності та збалансованого використання

ресурсу .

**Інтегральний вплив планувальної структури сельбищної території** - взаємодія вуличної мережі та розташування громадських об'єктів формує загальний просторовий каркас мікрорайону, що впливає на формування прибудинкових територій Білл Хіллієр є одним із засновників теорії Space Syntax (просторового синтаксису), яка досліджує взаємозв'язок між просторовою конфігурацією (включаючи вуличну мережу та розташування будівель) та соціальними, функціональними аспектами міського середовища. Його праця «Space is the Machine» демонструє, як планувальна структура детермінує рух людей, доступність, видимість та потенціал для соціальної взаємодії. [128].

По-перше, характер публічності/приватності. Планувальна структура сельбищної території визначає, наскільки прибудинкова територія є відкритою для широкої публіки чи переважно використовується мешканцями. Мікрорайони з чітко вираженою ієрархією просторів (від публічної вулиці до напівпублічного двору та напівприватних зон біля під'їздів) забезпечують чітке розмежування та використання прибудинкових територій відповідно до їхнього статусу .

По-друге, потенціал для соціальної взаємодії. Розташування громадських будівель та схема пішохідних зв'язків впливають на ймовірність випадкових зустрічей мешканців та інших користувачів простору на прибудинкових територіях багатоквартирного житла, що може сприяти формуванню локальних спільнот.

По-третє, якість середовища. Сукупний вплив факторів (шум, трафік, доступність, безпека, візуальна привабливість) визначає загальну якість прибудинкової території як місця для життя, відпочинку та соціальної активності.

Планувальна структура мікрорайону/кварталу сельбищної території не є пасивним фоном для житлової забудови. Вона є активним містобудівним інструментом, який через схему вуличної мережі та стратегічне розміщення громадських функцій детермінує межі, функціональне призначення та інтенсивність використання прибудинкових територій. Ці макрорівневі рішення створюють просторові, функціональні та соціальні передумови, які можуть або сприяти

формуванню якісних, активних та безпечних прибудинкових територій, інтегрованих у життя мікрорайону, або, навпаки, призводити до їхньої ізоляції, деградації та конфліктів функцій. (Рис. 3.1.) Таким чином, аналіз та проектування планувальної структури на рівні



**Рис. 3.1. Негативний вплив «конфлікт функцій» у планувальній структурі житлової забудови та містобудівні рішення щодо їх покращення в м. Полтава, 4-та міська клінічна лікарня, благоустрій по вул. Гетьмана Сагайдачного 8а (розроблено автором)**

мікрорайону сельбищної території є критично важливим етапом, що визначає

потенціал та характер розвитку прибудинкових територій на мікрорівні. Серед численних детермінантів, що впливають на архітектоніку та функціональність прибудинкових територій, особливої уваги заслуговують ті, що мають безпосередній та системний вплив на просторові, функціональні та нормативно-правові аспекти проектування. До таких специфічних факторів належать: щільність забудови, яка є фундаментальним обмежувачем доступного простору та визначає потенціал для його наповнення; розташування паркувальних місць, що значно впливає на безпеку, екологічну якість та візуальне сприйняття території; та вплив нормативних документів (ДБН, ДСТУ), що формують обов'язкові рамки для проектування та будівництва, забезпечуючи мінімальний рівень комфорту та безпеки. Подальший аналіз цих взаємопов'язаних факторів дозволить глибше зрозуміти механізми їх впливу, виявити ключові виклики та можливості, а також розробити ефективніші підходи до оптимізації міського середовища з метою створення функціональних, естетичних та соціально орієнтованих прибудинкових територій.

**Вплив щільності забудови на розмір та наповнення прибудинкових територій** (виражена через коефіцієнт забудови, коефіцієнт інтенсивності використання території, або кількість мешканців/житлової площі на одиницю площі території), є одним з найбільш вагомих лімітуючих факторів для прибудинкових територій [69]. Також існує безпосередній взаємозв'язок між щільністю міської забудови, доступністю та розміром відкритих публічних просторів [129]. Автори надають емпіричні дані, що підтверджують обернено пропорційну залежність.

*Вплив на розмір.* Існує обернено пропорційна залежність між щільністю забудови та розміром відкритого, незабудованого простору, доступного для формування прибудинкових територій. Чим вища щільність забудови (більша кількість будівель, вища поверховість при збереженні відстаней між ними, або зменшення відстаней), тим менша частка земельної ділянки залишається вільною від забудови та твердих покриттів, призначених для проїздів та паркування. Це призводить до фізичного зменшення загальної площі прибудинкових територій. В умовах високої щільності, простір прибудинкової території стає дефіцитним

ресурсом.

*Вплив на наповнення (Функціональність).* Зменшення доступного простору при одночасному збільшенні кількості мешканців, які користуються цим простором (внаслідок високої щільності), висуває жорсткіші вимоги до багатофункціональності та ефективності використання прибудинкових територій. Кожен квадратний метр відкритого простору має бути максимально функціонально насиченим стверджує Метью Кармона один з провідних світових експертів у галузі міського дизайну та планування. Його праця зосереджується на викликах і можливостях створення якісних публічних просторів у складних, часто щільних міських умовах. [130]. Це проявляється у наступних аспектах.

По-перше, комбінуванні функцій. Створення багатофункціональних майданчиків, які можуть використовуватися для різних вікових груп та видів активності (наприклад, зона відпочинку для дорослих, інтегрована з дитячим майданчиком; спортивні елементи, суміщені з зонами для сидіння).

По-друге, оптимізації планування. Використання компактних рішень, мінімізація площ, відведених під транзитні проїзди та нефункціональні зони.

По-третє, вертикальне озеленення та багаторівневий ландшафт компенсує нестачі горизонтальної площі за рахунок вертикального озеленення фасадів, створення терас або піднятих клумб.

По-четверте, збільшенні інтенсивності використання, коли один і той же простір може використовуватися для різних цілей в різний час доби (наприклад, зона для ігор вдень, зона для спілкування ввечері).

Таким чином, висока щільність забудови є прямим викликом для забезпечення достатнього розміру та функціонального різноманіття прибудинкових територій, вимагаючи інноваційних та інтегрованих підходів до їхнього проектування.

**Вплив розташування паркувальних місць** (наземні, підземні, багатоповерхові паркінги) є критичним фактором, що визначає розподіл площі на прибудинковій території, її візуальні характеристики, рівень шуму та забруднення, а також безпеку пішохідних зон. Тодд Літман його праці, зокрема "Transportation

Demand Management Encyclopedia", детально висвітлюють, як транспортна інфраструктура (пішохідні зони, велосипедні доріжки, громадський транспорт) впливає на якість життя в містах та ефективність міського управління. [131].

*Наземні паркувальні місця.* Розташування значної кількості паркувальних місць безпосередньо на прибудинковій території (наприклад, вздовж проїздів, на спеціально відведених майданчиках) має найбільш негативний вплив.

По-перше, скорочення відкритого простору. Наземний паркінг займає значні площі, які могли б бути використані для озеленення, дитячих/спортивних майданчиків, зон відпочинку. Це прямо зменшує розмір та функціональний потенціал прибудинкової території.

По-друге, візуальне забруднення. Велика кількість автомобілів створює візуальний шум, псує естетику простору, перетворюючи його на "парковку з будинками", а не "житловий простір з прибудинковою територією".

По-третє, негативні екологічні впливи. Автомобілі генерують шум, вихлопні гази, тепло, що погіршує якість повітря та акустичний комфорт на прилеглий території.

По-четверте, конфлікт функцій та безпека. спільне використання простору пішоходами (дітьми, що граються) та автомобілями створює конфлікт функцій та підвищує ризики дорожньо-транспортних пригод на території двору.

*Підземні та багатопверхові паркінги.* Ці рішення передбачають функціональне відокремлення зберігання автомобілів від наземного рівня прибудинкової території:

По-перше, звільнення наземного простору. Найважливіший позитивний ефект – наземний рівень прибудинкової території звільняється від значних площ, необхідних для паркування. Цей простір може бути повністю відданий під озеленення, рекреаційні зони, майданчики для дітей та спорту, що суттєво збільшує їхній розмір та функціональне наповнення.

По-друге, покращення якості середовища сільбищної території. Зменшується рівень шуму, забруднення повітря, покращується візуальна естетика.

По-третє, підвищення безпеки. Мінімальний рух автотранспорту на наземному

рівні прибудинкової території підвищує безпеку для пішоходів та дітей.

По-четверте, інтеграція. Хоча паркінг відокремлений функціонально, він має бути інтегрований структурно та архітектурно (зручні та безпечні входи/виїзди).

Таким чином, розміщення паркувальних місць є ключовим елементом планувальної структури, що безпосередньо впливає на доступність, розподіл та якість відкритого простору прибудинкових територій житлової забудови. Перевага рішень, що відокремлюють паркування від наземного рівня (підземні, багатоповерхові паркінги), сприяє створенню більш якісних, безпечних та функціонально насичених прибудинкових територій. Стратегії паркування мають глибокий вплив на використання землі, щільність забудови, якість навколишнього середовища та життєдіяльність прибудинкових територій [132].

### ***3.1.2. Вплив конфігурації, типу житлових будівель та їх особливостей***

Вибір типу будівлі є одним із ключових факторів, що визначає характер і якість простору навколо неї –прибудинкової території. Різні типології забудови створюють принципово різні просторові конфігурації, впливаючи на те, якою буде ця територія за формою, розміром та наскільки вона буде ізольована або інтегрована до зовнішнього світу. Це пояснюється тим, що типологія, як класифікаційна категорія, інтегрує в собі низку ключових параметрів, які безпосередньо впливають на конфігурацію та функціональне наповнення суміжного відкритого простору. Виокремлюються ключові аспекти впливу типології забудови:

По-перше, об'ємно-просторова конфігурація та морфологія будівлі. Різні типології (наприклад, точкова забудова, периметральна забудова, рядова забудова, окремо розташований об'єкт, багатоповерхові житлові будівлі, середньоповерхові житлові будівлі) мають принципово відмінні геометричні форми, висотність, щільність та співвідношення між забудованою площею ділянки та вільною територією (коефіцієнт покриття). Ці параметри безпосередньо визначають його форму (наприклад, внутрішній двір-колодязь, відкритий ландшафтний простір, лінійний простір вулиці), розмір та пропорції. Всі ці параметри потужний аналітичний інструментарій для розуміння того, як просторова конфігурація

впливає на соціальну взаємодію, рух людей, доступність та відчуття безпеки в міському середовищі. Білл Гіллієр, разом із Джульєн Хенсон, є розробником теорії "Space Syntax" (Просторова синтаксична теорія) [133].

По-друге, взаємодія з рівнем землі та межами ділянки. Типологія диктує, як будівля контактує з навколишнім середовищем на рівні пішохода. Наприклад, наявність або відсутність відступів від червоної лінії, розташування входів, функціональне насичення перших поверхів (комерція, громадські функції чи приватні фасади) визначають ступінь фізичної та візуальної доступності прилеглої території, її "відкритість" або "закритість".

По-третє, функціональне зонування прилеглої території. Кожен тип будівлі (житловий будинок, гуртожиток, апартаменти, кондомініум) має специфічні вимоги до організації прилеглої території, що впливають з його функціонального призначення. Це може стосуватися необхідності організації паркувальних зон, зон відпочинку, дитячих майданчиків, логістичних зон, зон озеленення, що в свою чергу, формує функціональну структуру та наповнення прибудинкового простору.

По-четверте, ступінь ізолюваності або інтегрованості. Типологія забудови є визначальною для ступеня візуальної та фізичної інтеграції прибудинкової території у ширший міський чи природний контекст. Наприклад, висотна точкова забудова з великими відступами часто створює великі, але потенційно ізолювані прилеглі території. Натомість, периметральна забудова формує чітко окреслені внутрішні двори, які можуть бути як повністю приватними та ізолюваними, так і напівпублічними та інтегрованими через проїзди чи проходи. Рядова забудова зазвичай генерує лінійні простори вулиць та приватні задні дворики, створюючи інший тип взаємодії з публічним простором [133].

**Типологія забудови** не є лише архітектурним рішенням щодо самого об'єкта, але й стратегічним урбаністичним актом, який первинно структурує та визначає параметри прилеглих просторів. Різні типології генерують принципово різні просторові конфігурації сельбищної території, впливаючи на їх форму, розмір, функціональне наповнення та, що критично важливо, на ступінь їхньої ізолюваності

або інтеграції у навколишнє середовище, що, в кінцевому підсумку, формує якість життєвого середовища та можливості для соціальної взаємодії. Розглянемо вплив трьох основних типів забудови:

### 1. Точкові будинки (Point Blocks / Towers).

Високі, компактні будівлі, що стоять окремо на ділянці. Часто розташовуються на значній відстані один від одного. Територія навколо точкового будинку зазвичай має невизначену, аморфну форму. Будинок є центральною "точкою" у великому, часто неструктурованому просторі. Цей простір може обтікати будівлю з усіх боків, не маючи чітких меж, окрім меж самої ділянки. Прибудинкова територія навколо точкового будинку, як правило, велика відносно площі забудови. Щоб забезпечити необхідну інсоляцію та розриви між висотними будівлями, їх розміщують на просторах ділянках, залишаючи багато відкритого простору. Вплив на ступінь ізоляваності - низький. Територія навколо точкового будинку максимально відкрита до зовнішнього середовища – вулиць, вітру, шуму, візуальних контактів, неконтрольованого доступу. Вона не має природних бар'єрів чи огорож, створених самою будівлею. Це робить її мало захищеною та часто менш комфортною для приватного використання мешканцями.

### 2. Секційні будинки (Sectional Buildings).

Будівлі, що складаються з кількох секцій (під'їздів), утворюючи лінійні або ламані структури. Можуть бути різної поверховості та довжини. Секційні будинки формують лінійні або кутові простори. Вони можуть виступати в ролі "стіни", що визначає край вулиці з одного боку та прибудинковий простір (часто двір) з іншого. Якщо будинки розташовані паралельними рядами, вони створюють витягнуті, прямокутні або трапецієподібні простори між собою. Форма території стає більш визначеною, ніж у випадку точкової забудови: Розмір території помірний до великого, залежно від довжини секцій та відстані між ними. Секційні будинки дозволяють більш гнучко планувати простір, створюючи як великі відкриті ділянки, так і більш компактні, напівзакриті двори. Вплив на ступінь ізоляваності помірний. Секційний будинок забезпечує візуальну та фізичну огорожу з одного або двох боків.

Якщо будинки утворюють периметр (навіть незамкнений), вони створюють напівзакриті простори (двори), які є більш захищеними від шуму та вітру, ніж відкриті простори точкової забудови, і мають більш контрольований доступ.

### 3. Периметральна забудова (Perimeter Block Development).

Будівлі розташовуються по периметру кварталу, утворюючи суцільну або майже суцільну фронтальну забудову вулиць та формуючи внутрішній простір – двір. Такий тип забудови створює чітко визначену, замкнену (або майже замкнену) форму внутрішнього двору. Ця форма зазвичай відповідає формі кварталу (прямокутна, квадратна тощо). Зовнішня територія (вулиці) також отримує чітке визначення завдяки фронту забудови. Розмір внутрішнього двору є контрольованим і залежить від розміру кварталу та глибини будівель. Це, як правило, простір помірної розміру, що дозволяє ефективно його облаштувати та використовувати. Вплив на ступінь ізолюваності високий (для внутрішнього двору). Внутрішній двір периметральної забудови є найбільш ізолюваним типом прибудинкової території. Він захищений будівлями з усіх боків від вуличного шуму, вітру, пилу та несанкціонованого доступу. Доступ до двору обмежений (через арки, проїзди), що сприяє приватності та безпеці мешканців. Це створює відчуття "власного" або напівприватного простору. Типологія забудови має фундаментальний вплив на організацію прибудинкової території. Розуміння цього впливу є критично важливим для містобудівного планування та архітектурного проектування з метою створення функціональних, естетичних та сприятливих для життя міських просторів.

**Взаємозв'язок між будівлею та її прилеглим територіальним контекстом** (прибудинковий простір, вулиця) є фундаментальним аспектом формування якісного міського середовища. Цей взаємозв'язок не є пасивним; він є динамічним діалогом, що опосередковується специфічними архітектурними елементами фасаду, які виступають як інтерфейси між приватним/напівприватним простором будівлі та публічним/напівпублічним простором навколо неї. Аналіз цих елементів розкриває їхню критичну роль у формуванні просторової конфігурації, функціонального наповнення, соціальної взаємодії та візуальної перцепції прилеглої території.

1. Розташування входів до під'їздів. Входи є ключовими точками переходу та медіаторами між різними рівнями приватності та публічності. Їхнє розташування має глибокий вплив на просторову пермеабельність (проникність). Розташування входів визначає, як легко люди можуть переміщатися між будівлею та прилеглою територією. Входи, орієнтовані безпосередньо на вулицю чи основний пішохідний потік, збільшують пермеабельність та активність на фасаді. Входи, сховані у внутрішніх дворах або віддалені від червоної лінії, зменшують цю проникність, створюючи більш ізольоване середовище. Розташування входів є первинним фактором, що формує схему руху пішоходів на прилеглій території. Вони стають фокусними точками, до яких сходяться шляхи, та від яких вони розходяться. Це впливає на інтенсивність використання різних частин прибудинкового простору чи тротуару. Вхід створює символічний та фізичний поріг, що позначає зміну статусу простору. Дизайн вхідної групи (сходи, пандуси, навіси, освітлення, озеленення навколо) може посилювати або пом'якшувати цей перехід, роблячи його більш запрошуючим або більш формальним.

2. Розширенні житлового простору та індивідуалізація. Тераси є перехідними просторами, що можуть використовуватись як приватні відкриті зони (патіо). Їхнє використання (озеленення, меблі, декор) є формою територіального маркування та вираження індивідуальності мешканців. Винесені елементи можуть забезпечувати затінення та захист від опадів для нижніх поверхів або прилеглих пішохідних зон, впливаючи на соціопсихологічний комфорт перебування на території.

3. Роль перших поверхів (житлові, комерційні, громадські). Функціональне наповнення перших поверхів є, мабуть, найбільш визначальним фактором для характеру взаємодії будівлі з прибудинковим простором та вулицею. Це пов'язано з різним ступенем їхньої активності та орієнтації на зовнішній простір.

*Житлові перші поверхи* як правило, мають нижчий ступінь взаємодії з публічним простором. Вікна часто розташовані вище рівня землі або мають приватні палісадники/огорожі для забезпечення приватності. Інтерфейс є більш буферним та менш пермеабельним.

*Комерційні перші поверхи* (магазини, кафе, офіси з прийомом відвідувачів генерують високий ступінь взаємодії. Входи безпосередньо виходять на вулицю, створюючи активний фронтаж. Це призводить до генерації активності та більш насиченого використання території. Комерція приваблює людей, створюючи пішохідний та автомобільний рух (завантажувальні процеси) та жвавість на вулиці (зони літніх майданчиків) що в свою чергу потребує більш чіткого розмежування прибудинкової території (при можливості) на громадську, житлову.

*Громадські перші поверхи* (бібліотеки, галереї, громадські центри, адміністративні установи) ступінь взаємодії варіюють залежно від функції, але часто є значним. Вони можуть мати великі, запрошуючі входи що візуально та фізично пов'язують інтер'єр з екстер'єром. Ці функції сприяють соціальній інклюзії та надають доступ до публічних послуг, інтегруючи прибудинкову територію житлової будівлі у соціальну структуру району.

Розташування входів, конфігурація та наявність терас, а особливо функціональне наповнення перших поверхів, не є просто архітектурними деталями. Це стратегічні елементи дизайну інтерфейсу між будівлею та прибудинковою територією. Вони безпосередньо впливають на:

1. Просторову конфігурацію та сприйняття прибудинкового простору (відкритість/закритість, активність/пасивність).
2. Ступінь пермеабельності та візуальної проникності між приватним та публічним.
3. Можливості для різного виду соціальної взаємодії та функціонального зонування прибудинкової території.
4. Рівень безпеки через пасивне спостереження.
5. Економічну та соціальну вітальність міського середовища.

Свідоме врахування цих елементів є критично важливим для створення функціональних, безпечних, соціально інтегрованих та візуально привабливих міських просторів сельбищної території, де будівля та прибудинкова територія перебувають у гармонійному та динамічному взаємозв'язку. Ігнорування ролі цих інтерфейсів призводить до формування ізольованих, неактивних або навіть ворожих середовищ зазначає Роберт Вентурі – лауреат Прітцкерівської премії, досліджуючи

роль фасаду та архітектурних елементів як символів та комунікаторів у міському середовищі і як будівлі взаємодіють з оточенням через свої зовнішні оболонки, виконуючи функцію "інтерфейсу" між внутрішнім простором і публічним. [134].

### ***3.1.3. Історичні та контекстуальні передумови***

Аналіз впливу історичних етапів забудови та місцевих контекстуальних факторів дозволяє зрозуміти еволюцію та сучасний стан прибудинкових територій житлової забудови як ключових елементів життєвого середовища.

**Вплив історичних етапів забудови в Україні** (як частини ширшого європейського, радянського та пост-радянського контексту) демонструє значні зміни у підходах до планування, що прямо вплинули на прибудинкові території.

#### *Традиційна квартальна забудова (до середини ХХ ст.)*

По-перше, планувальна структура сельбищної території характеризувалася чітко визначеними вуличною мережею кварталами, забудованими по периметру. Будинки формували фронт вулиці, а внутрішній простір кварталу перетворювався на закритий або напівзакритий двір.

По-друге, прибудинкова територія по суті збігалася з поняттям внутрішнього двору кварталу. Ці двори часто мали обмежений доступ з вулиці (через арки або проїзди) і виконували багатофункціональну роль: місце для господарських потреб (сушіння білизни, зберігання дров у минулому), неформального спілкування мешканців, дитячих ігор. Типові "двори-колодязі" у щільній забудові великих міст є прикладом такого типу, де прибудинкова територія мала обмежену площу, але високий ступінь приватності та соціальної інтеграції мешканців одного будинку чи групи будинків, переваги такої забудови детально проаналізовано Робом Крієром [135]. Паркування автомобілів не було масовою проблемою.

#### *Радянські мікрорайони (1950-ті – 1980-ті рр.)*

По-перше, перехід до мікрорайонної системи планувальної структури сельбищної території планування був революційним. Основні принципи: відмова від традиційної вуличної мережі як основи планування, вільне розташування типових житлових будівель на значній території (концепція "відкритого простору" ) яка

описується Марком Френсісом [136], функціональне зонування (відокремлення житла від обслуговування, розміщення шкіл, дитсадків, магазинів у центрі мікрорайону), орієнтація на інсоляційні вимоги та будівельні норми.

По-друге, цей етап кардинально змінив характер прибудинкових територій. Замість чітко окреслених дворів з'явилися великі, часто аморфні відкриті простори між будинками. Відстані між будівлями визначалися переважно санітарними та протипожежними нормами, а не логікою формування камерного дворового простору. Прибудинкова територія стала частиною загального, часто нечітко розмежованого, "міжбудинкового" простору мікрорайону.

По-третє, у функціональному наповненні сельбищної території планувалося розміщення стандартизованих елементів: типові дитячі та спортивні майданчики, господарські зони (сміттєзбірники, сушильні), мінімальне озеленення (газони, рядові посадки дерев). Однак, через великі площі та відсутність чітких меж та відповідальності, значна частина цього простору залишалася невикористаною або деградувала.

По-четверте, відкрита структура сельбищної території зменшила відчуття приватності порівняно з внутрішніми дворами кварталів. Хоча великі простори потенційно могли сприяти соціалізації, їхня невизначеність та масштаби часто призводили до протилежного ефекту.

По-п'яте, проблема масового паркування автомобілів з'явилася пізніше і не була передбачена початковим плануванням. Це призвело до хаотичного зайняття автомобілями значної частини прибудинкових територій, витіснення зелених зон та майданчиків, погіршення безпеки.

*Пост-радянський період та сучасні житлові комплекси (1990-ті – 2020-ті рр.).*

По-перше, планувальна структура сельбищної території характеризується різноманіттям підходів – від продовження інерції радянського планування з ущільненням забудови, до повернення до принципів квартальної забудови та появи нових концепцій.

1. Ранній пост-радянський період часто відзначався хаотичністю, ігноруванням потреб у якісному публічному/напівпублічному просторі житлової забудови, фокусом на максимальному обсязі житла. Прибудинкові території часто були мінімальними, погано облаштованими, страждали від неконтрольованого паркування.

2. У сучасних житлових комплексах сельбищної території (особливо бізнес та комфорт-класу багатоповерхових житлових будівель) спостерігається тенденція до повернення концепції замкненого двору (аналог квартального двору, але на рівні комплексу). Ключова риса – концепція "двір без машин".

По-друге, прибудинкова територія стає чітко визначеним, закритим або контрольованим простором всередині периметру забудови. Розмір може варіюватися, але акцент робиться на його функціональності та якості.

По-третє, це максимальне насичення функціями: різноманітні дитячі та спортивні майданчики (для різних вікових груп, з сучасним обладнанням), зони відпочинку з лавками, альтанками, зони для вигулу тварин, якісне озеленення, пішохідні доріжки. Відсутність автомобілів на наземному рівні звільняє значну площу для цих функцій, підвищує безпеку та комфорт. Паркування поступово переноситься у підземні або багатоповерхові паркінги.

По-четверте, закритий периметр та контроль доступу підвищують рівень приватності та безпеки для мешканців, сприяючи формуванню локальної спільноти.

По-п'яте, це акцент на ландшафтному дизайні, використанні якісних матеріалів, створенні естетично привабливого та екологічно сприятливого середовища.

Таким чином, історичні етапи забудови сельбищної території демонструють еволюцію від приватних внутрішніх дворів, через великі, відкриті та часто нечітко визначені міжбудинкові простори радянських мікрорайонів, до повернення концепції замкненого, безпечного та функціонально насиченого двору у сучасних ЖК, часто реалізованої через принцип "двір без машин".

**Вплив місцевих традицій та особливостей** це сукупність факторів, що

впливають на формування простору і можуть модифікувати або доповнювати загальні планувальні принципи, визначені історичним етапом.

#### *Наявність місцевих матеріалів.*

Використання місцевого каменю, дерева, глини (у минулому) або специфічних будівельних матеріалів, характерних для регіону, може впливати на вигляд малих архітектурних форм (лавки, огорожі, підпірні стінки), елементів благоустрою та навіть покриттів на прибудинковій території, надаючи їй унікального регіонального колориту.

#### *Культурні традиції та соціальні практики.*

По-перше, у багатьох регіонах України сильні традиції вирощування плодових дерев, ягідних кущів, квітів (мальви, чорнобривці) біля житла. Це може знаходити відображення у спонтанному або організованому озелененні прибудинкових територій (створення клумб, палісадників біля під'їздів, посадка плодових дерев у дворах радянських мікрорайонів).

По-друге, форми соціальної взаємодії. Місцеві традиції спілкування (наприклад, спілкування на лавках біля під'їздів, спільні заходи у дворі) можуть впливати на планування зон відпочинку та їхнє розташування і взаємодію.

По-третє, регіональні відмінності в естетичних вподобаннях можуть проявлятися у виборі кольорової гами елементів благоустрою, типу огорож, використанні декоративних елементів тощо.

#### *Специфічні місцеві норми та правила.*

Окрім загальнодержавних ДБН, місцеві органи влади можуть встановлювати додаткові вимоги або рекомендації щодо благоустрою прибудинкових територій, що враховують локальні особливості сельбищної території.

### **3.2. Природно-кліматичні та функціональні фактори формування просторової організації прибудинкових територій житлової забудови**

Прибудинкова територія багатоквартирної житлової забудови є

невід'ємною частиною міського середовища та ключовим елементом якості життя мешканців. Її формування традиційно спирається на архітектурно-планувальні основи, що визначають загальну структуру, розміри, функціональне зонування та базові елементи благоустрою. Однак, реальна ефективність, функціональність та затребуваність цього простору значно залежать не лише від початкового проекту, але й від контексту його існування та використання. У цьому контексті, природні умови та потреби користувачів виступають як ключові динамічні фактори, що мають визначальний вплив на прибудинкову територію. Вони є динамічними, оскільки змінюються з часом (сезонні коливання, демографічні зміни, еволюція способу життя) та значно відрізняються залежно від конкретного місця розташування об'єкта та унікального складу його мешканців. Саме ці фактори безпосередньо впливають на те, як прибудинкова територія використовується мешканцями (які активності там відбуваються, в який час доби та пору року), та яке наповнення (елементи благоустрою, озеленення, інфраструктура для відпочинку, ігор, спорту тощо) є для них найбільш актуальним, комфортним та затребуваним на це акцентує увагу Барух Гівоні один із провідних дослідників у галузі біокліматичного проектування та взаємодії клімату з архітектурою та міським середовищем [137]. Розгляд потреб різноманітних груп користувачів (діти, підлітки, дорослі, літні люди, власники домашніх тварин) дозволяє вийти за рамки статичного планування що зазначається Генрі Саноффом – фахівцем із партисипативного проектування та громадської участі в архітектурному та містобудівному плануванні [138]. Це дозволяє доповнити архітектурно-планувальні основи глибоким розумінням реального контексту та людського фактору, перетворюючи територію з формального додатка до будівлі на живий, функціональний та адаптивний простір. Цей підрозділ присвячено аналізу того, як саме природне оточення та різноманітні, мінливі потреби мешканців формують вимоги до функціонального зонування, вибору матеріалів, рішень з озеленення та загальної організації прибудинкових територій, забезпечуючи їхню відповідність реальним умовам та очікуванням користувачів.

### **3.2.1. Природно-кліматичні фактори**

Формування функціонально доцільних та комфортних прибудинкових територій значною мірою детермінується комплексом природно-кліматичних факторів, які визначають мікрокліматичні умови, гідрологічний режим, геоморфологічні особливості та біологічний потенціал ділянки. Врахування цих чинників є критично важливим для забезпечення стійкості, довговічності та відповідності сельбищної території потребам користувачів протягом усіх сезонів року.

**Інсоляція**, або інтенсивність та тривалість опромінення поверхні сонячною радіацією, залежить від географічної широти, пори року, часу доби, орієнтації ділянки та забудови відносно сторін світу, висоти та конфігурації будівель, а також щільності та видового складу зелених насаджень. Будівлі та дерева створюють зони постійного або змінного затінення, що впливає на тепловий режим поверхні, умови для росту рослин, візуальний комфорт та потенціал використання простору.

Ділянки, призначені для активного використання в холодний період або для діяльності, що потребує прямого сонячного світла (наприклад, дитячі та спортивні майданчики, зони соляріїв), повинні бути розташовані в зонах з достатньою інсоляцією, переважно з південної або південно-східної орієнтацією. Натомість, для зон відпочинку влітку, пішохідних доріжок та місць, де необхідне зниження теплового навантаження, передбачається створення затінених ділянок за допомогою будівель, навісів або, що найбільш ефективно, за рахунок тіні від листяних дерев.

**Вітровий режим** на прибудинковій території формується під впливом загальних кліматичних вітрів, а також модифікується аеродинамікою забудови та особливостями рельєфу. Конфігурація будівель сельбищної території може створювати ефекти прискорення вітру "вітрові коридори" між ними, або, навпаки, зони застою повітря з підвищеною турбулентністю. Сильні вітри можуть викликати дискомфорт, сприяти переносу пилу та снігу, а також негативно впливати на рослинність. Водночас, помірне провітрювання необхідне для розсіювання забруднень та забезпечення свіжості повітря.

**Опади та дренаж** - кількість, інтенсивність та сезонний розподіл атмосферних опадів, а також тип ґрунтів (їх водопроникність) та існуючий рельєф визначають гідрологічний режим забудованої території, зокрема формування поверхневого стоку та рівень ґрунтових вод. Надмірна кількість поверхневих вод може призводити до затоплення, ерозії ґрунтів, пошкодження покриттів та фундаментів, а також перезволоження кореневих систем рослин. Недостатній дренаж або високий рівень ґрунтових вод обмежують вибір рослинності та можуть впливати на експлуатацію підземних споруд.

**Температурний режим** забудованої території визначається загальним кліматом регіону, а також локальними факторами, такими як інсоляція, вітровий режим, наявність та тип покриттів, а також обсяг та структура озеленення. Незважаючи на загальну температуру повітря, поверхні з низьким альбедо (наприклад, асфальт, темний бетон) інтенсивно нагріваються під прямими сонячними променями та акумулюють тепло, що призводить до підвищення температури приземного шару повітря, особливо влітку ефект "міського теплового острова".

**Природний рельєф** ділянки (ухили, перепади висот, наявність ярів, пагорбів) є базовим геоморфологічним чинником, який визначає можливості та обмеження планувальних рішень сельбищної території. Він впливає на: організацію доступу та пересування (необхідність сходів, пандусів); розміщення функціональних зон (на рівних ділянках зручніше розміщувати майданчики, на схилах – зони відпочинку з видовими точками); проходження інженерних мереж; обсяги земляних робіт та, відповідно, вартість реалізації проекту.

**Існуюче озеленення** - наявні на ділянці дорослі дерева та інші зелені насадження сельбищної території є цінним біологічним активом. Вони виконують низку важливих екосистемних послуг: покращують якість повітря (фільтрація, поглинання забруднень та вуглекислого газу), регулюють мікроклімат (тінь, охолодження), зменшують поверхневий стік, підтримують біорізноманіття, знижують рівень шуму. Крім того, вони мають високу естетичну та психологічну

цінність, створюючи сформований ландшафт та сприятливе візуальне середовище.

Таким чином, врахування та інтеграція природно-кліматичних чинників дозволяє створити прибудинкові території які є не лише функціональними та естетично привабливими, але й стійкими, адаптованими до місцевих умов та максимально комфортними для мешканців.

### **3.2.2. Функціональні фактори**

Просторова організація прибудинкових територій багатоквартирної житлової забудови є багатофакторним процесом, що детермінується комплексом функціональних вимог, які, в свою чергу, відображають антропогенні потреби мешканців на чому зосереджується Ян Гейл як дизайн міського середовища впливає на поведінку, комфорт та добробут мешканців. [138]. Чітке осмислення цих факторів дозволяє формувати високоякісне, інклюзивне та стійке міське середовище, що відповідає сучасним стандартам соціопсихологічного комфорту та безпеки.

**Рекреаційна функція** як система заходів та просторових рішень сельбищної території, спрямованих на відновлення фізичних, психологічних та емоційних ресурсів мешканців через організацію пасивного та активного дозвілля безпосередньо у житловому середовищі виділяє наступні потреби користувачів:

*Пасивний відпочинок.* Потреба у ментальному відновленні, психологічній розрядці, спогляданні, тихому спілкуванні, читанні, очікуванні. Це вимагає створення зон з високим рівнем акустичного та візуального комфорту, захищених від надмірного шуму та візуального забруднення.

*Активний відпочинок.* Потреба у фізичній активності, вивільненні енергії, розвитку координації, змагальному елементі, соціальній взаємодії через гру та спорт. Це передбачає наявність просторів для інтенсивних фізичних навантажень.

*Вікова диференціація.* Потреби дітей (розвиток моторики, когнітивних функцій через гру), підлітків (соціалізація, самовираження через спорт/творчість), дорослих (зняття стресу, підтримка фізичної форми, догляд за дітьми), літніх людей (безпечні прогулянки, легкі фізичні вправи, соціальна інклюзія) вимагають відповідного зонування та обладнання.

**Функція дитячого дозвілля** - необхідність спеціалізованих, безпечних та стимулюючих просторів, що сприяють фізичному, когнітивному, емоційному та соціальному розвитку дітей різних вікових груп виявляє наступні потреби:

*Діти.* Потреба у безпечному дослідженні, розвитку моторних навичок (біг, стрибки, лазіння), сенсорному досвіді (пісок, вода), рольових іграх, соціальній взаємодії з однолітками, вивільненні енергії та розвитку творчості.

*Батьки/Опікуни.* Потреба у безпеці дітей, можливості візуального контролю, комфортних місцях для сидіння поруч з ігровими зонами, наявності тіні та санітарних умов.

**Функція транспортно-пішохідного сполучення** в організації ефективних, безпечних та доступних шляхів пересування сельбищної території для пішоходів, велосипедистів та спеціалізованого транспорту в межах прибудинкової території виявляє наступні потреби:

*Пішоходи.* Потреба у зручному, безперешкодному та безпечному доступі до під'їздів, рекреаційних зон, паркування та прилеглих міських об'єктів. Захист від транспортних засобів.

*Водії спецтранспорту.* Потреба у безперешкодному проїзді та маневруванні для пожежних машин, швидкої допомоги, сміттєвозів, автомобілів обслуговування.

*Велосипедисти.* Потреба у безпечних та комфортних велодоріжках або спільних шляхах, що інтегровані в загальну транспортну мережу.

**Функція паркування** у Забезпеченні місць для тимчасового та постійного зберігання транспортних засобів мешканців та відвідувачів, включаючи автомобілі та велосипеди. Ігнорування даного чинника призводить до конфлікту між потребами в паркувальному просторі сельбищної території (що вимагає значних площ) та рекреаційними, дитячими та зеленими функціями. Недостатня кількість паркомісць призводить до хаотичної парковки, що руйнує просторову організацію та знижує рівень безпеки та комфорту. Дональд Еппл'ярд був піонером у вивченні впливу автомобільного руху на житлові вулиці та якість життя громад [139]. В даному аспекті визначаються наступні потреби:

*Власники авто.* Потреба у зручному, безпечному та доступному місці для зберігання автомобіля, що мінімізує час на пошук парковки та ризик пошкодження/крадіжки.

*Власники велосипедів.* Потреба у захищених та зручних місцях для зберігання велосипедів (велопарковки, велобокси).

*Інші мешканці (суспільство).* Потреба у вільному просторі для інших функцій, зменшенні шуму та забруднення від транспорту.

**Господарська функція** щодо організації технічних та обслуговуючих зон, необхідних для повсякденного функціонування житлового комплексу та задоволення побутових потреб визначаються наступні потреби:

*Мешканці.* Потреба у зручному та гігієнічному збиранні та вивезенні побутових відходів, місцях для сушіння білизни (якщо актуально), спеціалізованих зонах для вихову домашніх тварин.

*Обслуговуючий персонал.* Потреба у легкому доступі до контейнерних майданчиків, місць для прибирання та зберігання інвентарю.

**Соціальна функція** щодо створення умов для формування та підтримки соціальних зв'язків між мешканцями, розвитку громадської активності та проведення неформальних зустрічей та заходів. Визначено наступні потреби:

*Мешканці.* Потреба у неформальному спілкуванні з сусідами, обміні інформацією, формуванні відчуття спільноти та приналежності, проведенні спільних заходів (свята двору, сусідські зустрічі).

*Діти/Підлітки.* Потреба у місцях для вільного спілкування та групових ігор.

**Функція безпеки та доступності** з метою забезпечення фізичної безпеки мешканців та безперешкодного доступу до всіх елементів прибудинкової території для осіб з обмеженими фізичними можливостями та маломобільних груп населення визначаються наступні основні потреби:

*Усі мешканці.* Організація безпеки при проєктуванні прибудинкових територій (укриття від обстрілів), що може зменшити ризики під час надзвичайних ситуацій. Потреба у відчутті захищеності від злочинних посягань, безпечного пересування у

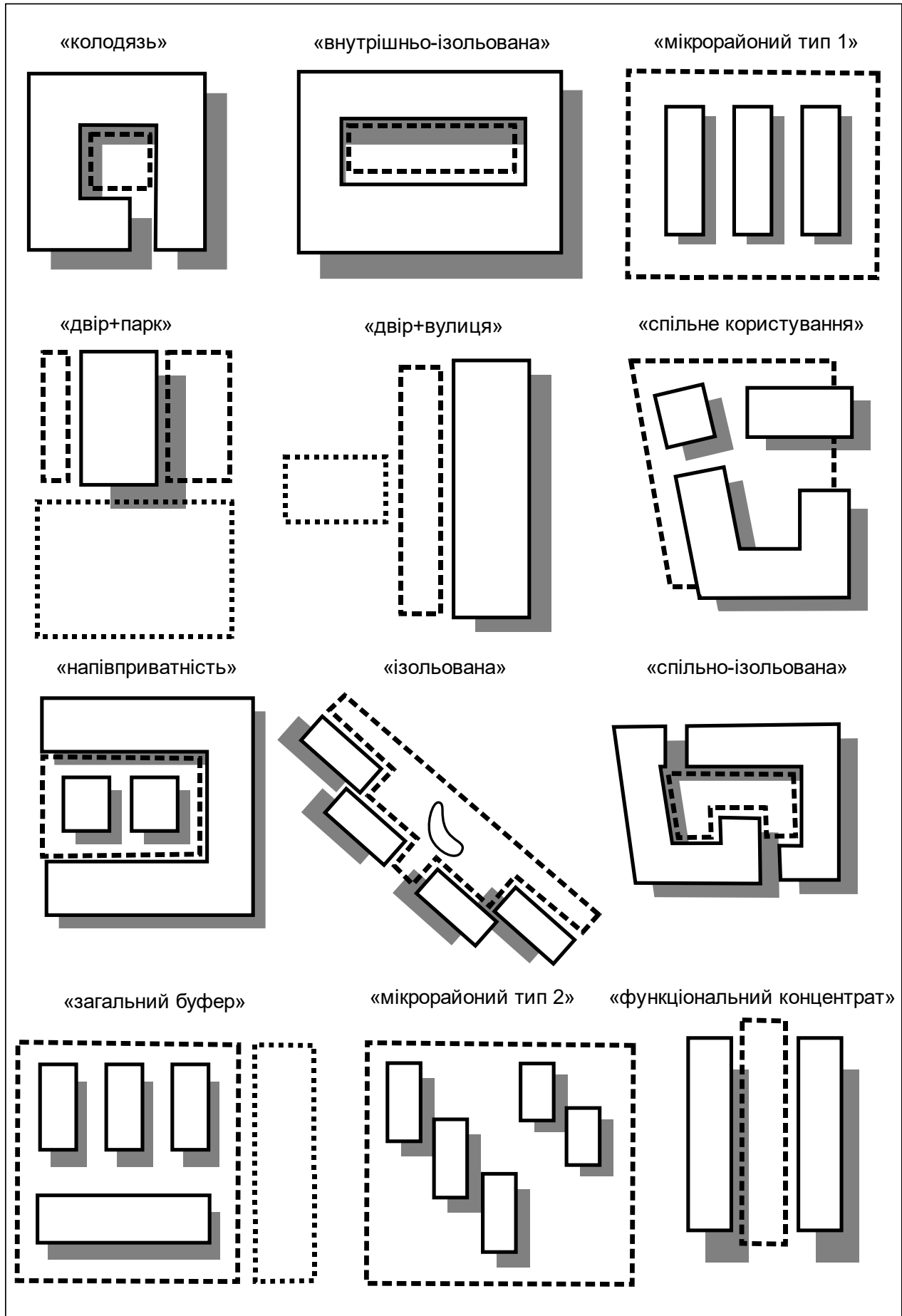
будь-який час доби, мінімізації ризиків травматизму. Громадська активність шляхом підтримки місцевих ініціатив і активностей, що може зміцнити громаду в умовах нестабільності

*Маломобільні групи* (особи з інвалідністю, люди похилого віку, батьки з дитячими візками, вагітні). Потреба у самостійному та комфортному пересуванні без фізичних бар'єрів, доступі до всіх функціональних зон.

**Естетична функція** щодо формування візуально привабливого, гармонійного та естетично цілісного простору сельбищної території, що сприяє соціопсихологічному комфорту, позитивному емоційному стану та підвищенню якості життя мешканців визначає наступні потреби:

*Мешканці*. Потреба у приємному візуальному оточенні, відчутті краси, гармонії та порядку, психологічному відпочинку від урбаністичного шуму, відчутті гордості за своє житлове середовище, зв'язку з природою.

Комплексний підхід до проектування прибудинкових територій, що ґрунтується на глибокому аналізі та системному задоволенні вищезазначених функціональних потреб користувачів, є запорукою створення не просто житлових квадратних метрів, а повноцінного, комфортного та соціально відповідального життєвого простору. Ігнорування будь-якого з цих факторів призводить до деградації середовища, зниження якості життя мешканців та, зрештою, до соціальних та екологічних проблем. Сучасне містобудування вимагає інтегрованого дизайну, де кожна функція взаємодіє з іншими, створюючи синергетичний ефект для благополуччя спільноти. Для систематизації просторових рішень було розроблено морфологічну класифікацію прибудинкових територій (Рис. 3.2.) Ця класифікація інтегрує описову складову факторів впливу отриманих шляхом аналізу існуючої світової практики, матеріали якого деталізовано у Додатку А.



**Рис. 3.2. Морфологічні одиниці організації прибудинкових територій (розроблено автором)**

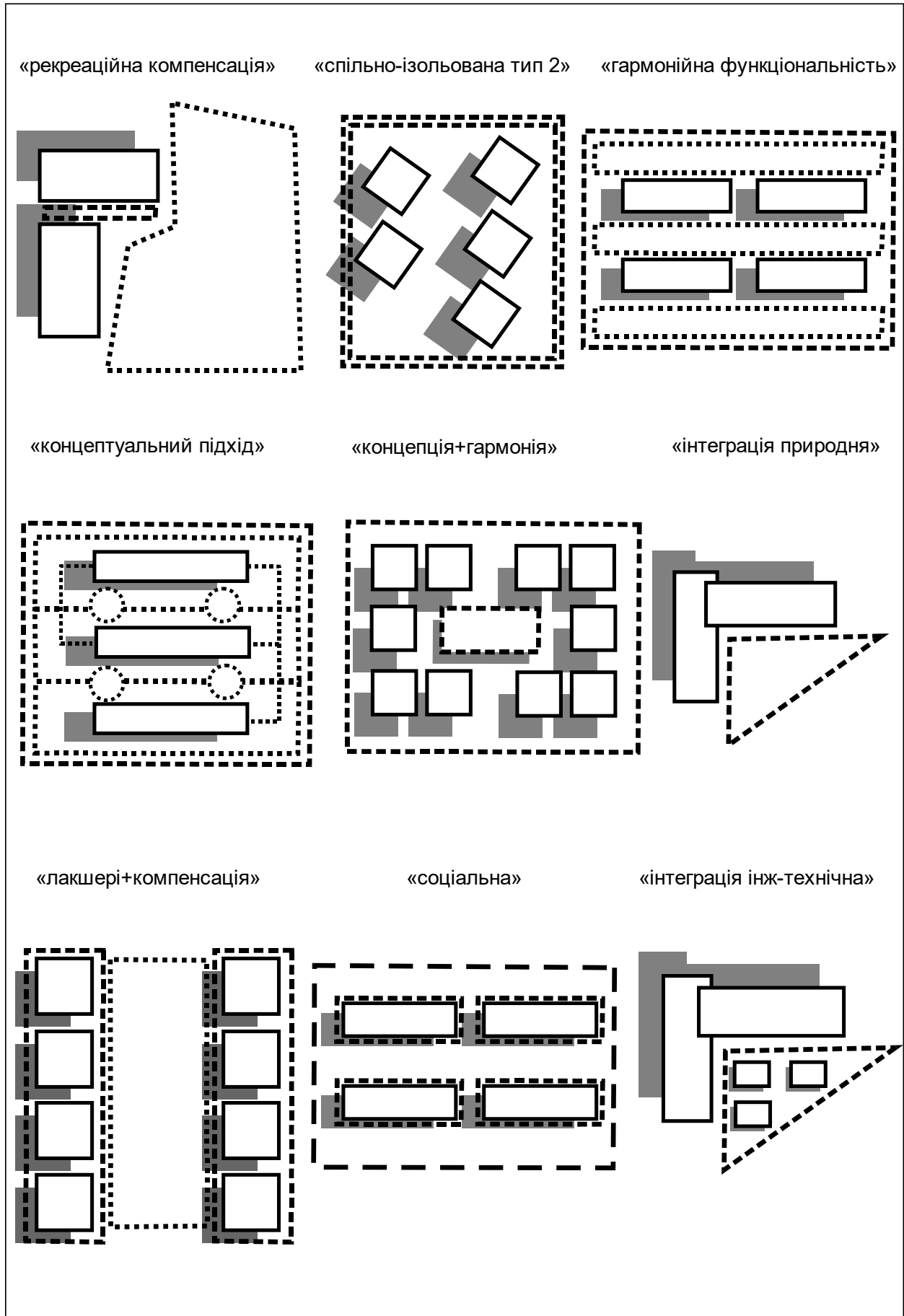


Рис. 3.2. (продовження) Морфологічні одиниці організації прибудинкових територій (розроблено автором)

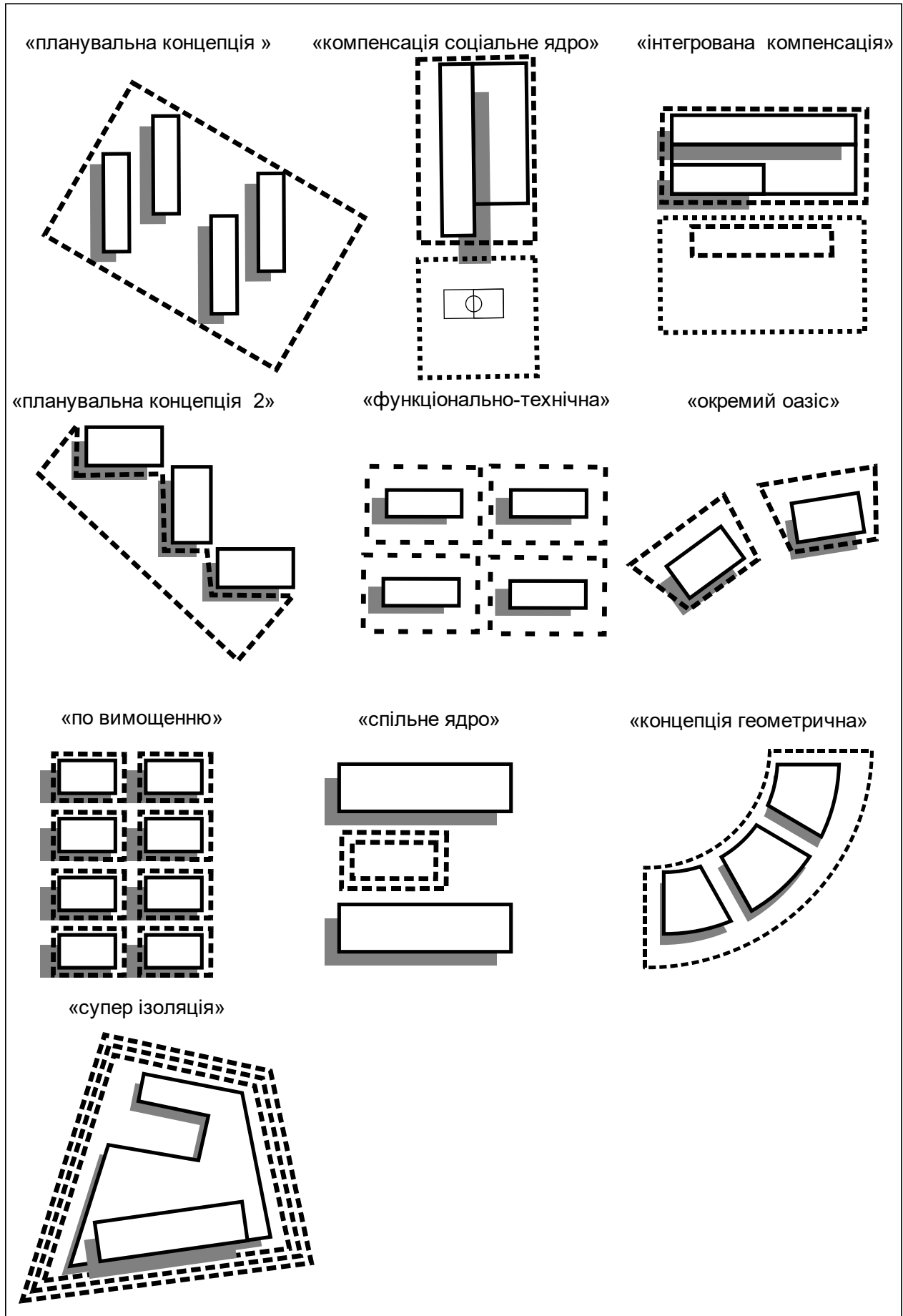


Рис. 3.2. (продовження) Морфологічні одиниці організації прибудинкових територій (розроблено автором)

### **3.3. Композиційно просторова організація та морфо-типологічні ознаки об'єкту дослідження**

Композиційно-просторова організація прибудинкової території є кульмінацією взаємодії усіх попередньо розглянутих факторів – архітектурно-планувальних передумов (розмір, форма, межі, щільність забудови), природно-кліматичних чинників (інсоляція, вітер, рельєф) та функціональних потреб мешканців (відпочинок, гра, транзит, соціалізація). Саме на перетині цих впливів формується конкретна просторова структура прибудинкової території, що включає розміщення функціональних зон, взаємодію із зовнішнім оточенням, взаємодію та організацію пішохідних та транспортних потоків, системи озеленення, функціональних елементів та елементів благоустрою. Цей підрозділ має на меті проаналізувати, як ці численні фактори втілюються у реальну фізичну композицію простору, та виявити морфо-типологічні ознаки, що характеризують прибудинкові території багатоквартирної житлової забудови, спираючись на попередній досвід

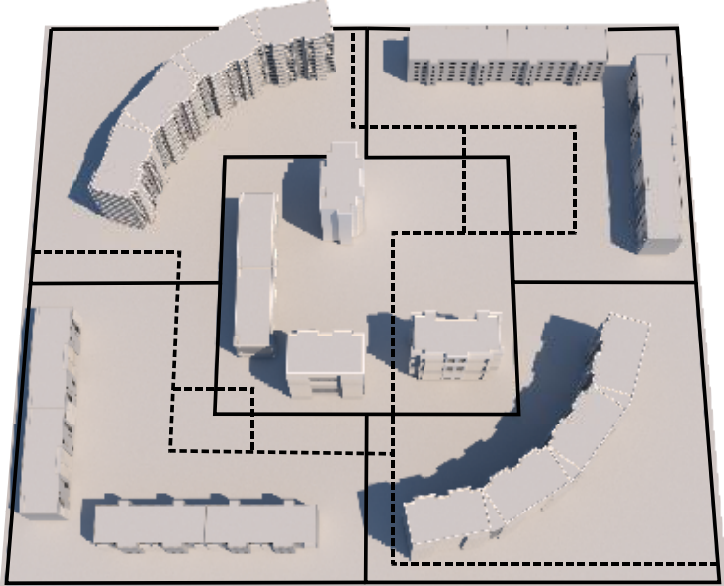

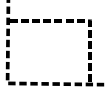
Джеремі В. Р. Вайтхенда фахівця у галузі урбаністичної морфології [140]. Вивчення типологічних рішень дозволяє систематизувати існуючі підходи формування прибудинкових територій, оцінити їхню ефективність у відповідності до сучасних вимог та виявити потенціал для створення комфортного, безпечного та естетично привабливого середовища, що відповідає різноманітним потребам мешканців, та підтверджується концепціями міської типології Альдо Россі, аналізуючи, як історичні форми та елементи простору впливають на сучасне місто [141]. Таким чином, ми переходимо від аналізу окремих впливів до синтезу їхнього інтегрованого прояву у конкретних просторових моделях. Дослідження спирається на наявний практичний досвід (емпіричну базу) реалізації механізму оформлення прибудинкових територій у місті Полтава. Цей локальний контекст виступає як критичний фільтр для відбору релевантних теоретичних концепцій та розробки адаптованих методичних інструментів. Саме через призму полтавського досвіду, що відображає унікальні містобудівні, соціальні та культурні особливості, було

виявлено та систематизовано чотири характерні універсальні типи просторової організації прибудинкових територій. Кожна модель інтегрує розміщення функціональних зон, взаємодію із зовнішнім міським оточенням, організацію пішохідних та транспортних потоків, системи озеленення, функціональні елементи та елементи благоустрою. Спираючись на концепції «операційних ландшафтів» (operational landscapes) та «ландшафту як інфраструктури» (landscape as infrastructure) які підкреслюють важливість комплексного, «концептуального підходу» до дизайну, що інтегрує функціональність, естетику та екологію Джеймса Корнера [142]. Дані рекомендації також співзвучні з принципами посібника з детального планування та організації міських територій Кевіна Лінча. Який разом з Гері Гаком, є автором класичної праці «Проектування ділянки» (Site Planning), [143]. Моделі також співзвучні із ідеями Білла Гіллієра, разом із Джульєн Хенсон, які є розробниками теорії «Space Syntax» (Просторова синтаксична теорія), яка надає потужний аналітичний інструментарій для кількісного вимірювання та розуміння того, як просторова конфігурація (розташування будівель, вулиць, відкритих просторів) впливає на соціальну взаємодію, рух людей, доступність та відчуття безпеки в міському середовищі. [133]

### ***3.3.1. Критерії формування та морфологічні одиниці типологічної моделі організації прибудинкових територій (Тип 1) «відкриті» або «мікрорайонного типу»***

Простори в яких як правило  $T_n$  (нормативна площа житлової території) що визначається за формулою  $T_n = S_z + S_{пр} + (T_{од} \times B)$  де  $S_z$  площа забудови існуючих житлових будинків (включаючи площу вимощення), га,  $S_{пр}$  площа проїздів мікрорайону/кварталу га,  $T_{од}$  нормативна площа прибудинкової території на одного мешканця [69],  $B$  кількість мешканців в мікрорайоні/кварталі, чол., нижче  $T_f$  площа (фактичної житлової території га) [69]. Такі території є спільними для масиву/декількох житлових будинків, (на прикладі Полтави мікрорайони Левада, Сади, ЖК «Мирний» ЖК «City Park», тощо.) Характеризується відкритістю композиції, типовою для класичних мікрорайонів та сучасних житлових комплексів з

концепцією «мікрорайонів різних типів». Морфологічні одиниці які відповідають даній типологічній моделі : «мікрорайони типи 1,2», «концептуальний підхід» (наявність єдиної дизайнерської ідеї), «гармонійна-функціональність» (оптимальне поєднання функцій та естетики), «спільно-ізолювані» території (для нових ЖК, де зберігається відкритість, але з елементами візуального чи функціонального відокремлення). Включають застосування «планувальних» та «геометричних концепцій» та наявність буферних зелених зон «загальний буфер». (Рис.3.3. Рис. 3.4.)

Тип 1	типологічна модель	ключові ознаки	
			фактична площа території як правило перевищує нормативну $T_n < T_f$ (існує резерв)
			ознака «глибинність» потребує формування зручних зв'язків та розподілення майданчиків у продовж всієї території
		ключові характеристики	
		1. відсутність/рідкість об'єктів громадського обслуговування на першому поверсі, 2. розташування в «спальних» районах міста (мікрорайони Левада, Сади, тощо)	

**Рис. 3.3. Типологічна модель (Тип1) «відкрита» або «мікрорайонного типу» та її ключові ознаки (розроблено автором)**

**Функціональне наповнення для задоволення потреби мешканців та просторово-композиційні особливості територій типу 1.**

Достатня площа на територіях такого типу дозволяє як правило утворювати

розподільні зони для паркування автомобілів, майданчики для відпочинку та заняття спортом, збору побутових відходів тощо. Рекреаційні майданчики з різними функціями слід розташовувати рівномірно на декількох суміжних прибудинкових територіях одного мікрорайону

«Глибинність» композиції даного типу повинна враховувати функціональні потреби простору, а саме розподілення майданчиків різного типу у продовж всієї території. Основними на даному типі також виявляються транспортно-пішохідні зв'язки.

#### 1. Зони відпочинку та рекреації **тип 1**

-Дитячі майданчики: ігрові комплекси для дітей різного віку, з урахуванням їхніх потреб.

-Спортивні зони: влаштування майданчиків для активного відпочинку (баскетбол, волейбол, теніс) та воркаут-зон для дорослих.

-Зелені зони: сади, газони, квітники та дерева для створення затишної атмосфери.

#### 2. Соціальні простори **тип 1**

- Місця для зустрічей та відпочинку мешканців, що можуть бути використані для проведення заходів.

-Площі для культурно-розважальних подій: влаштування відкритих майданчиків для проведення розваг, концертів, ярмарків, свят (з дотриманням нормативних відстаней)

#### 3. Пішохідні та велосипедні доріжки **тип 1**

Створення пішохідних доріжок, променад, які з'єднують різні зони прибудинкового простору, а також велосипедних доріжок для активного пересування.

#### 4. Паркування **тип 1**

Організація паркувальних зон: врахування потреб мешканців у паркуванні автомобілів можливо з використанням окремих зон відкритих паркінгів або багаторівневих наземних.

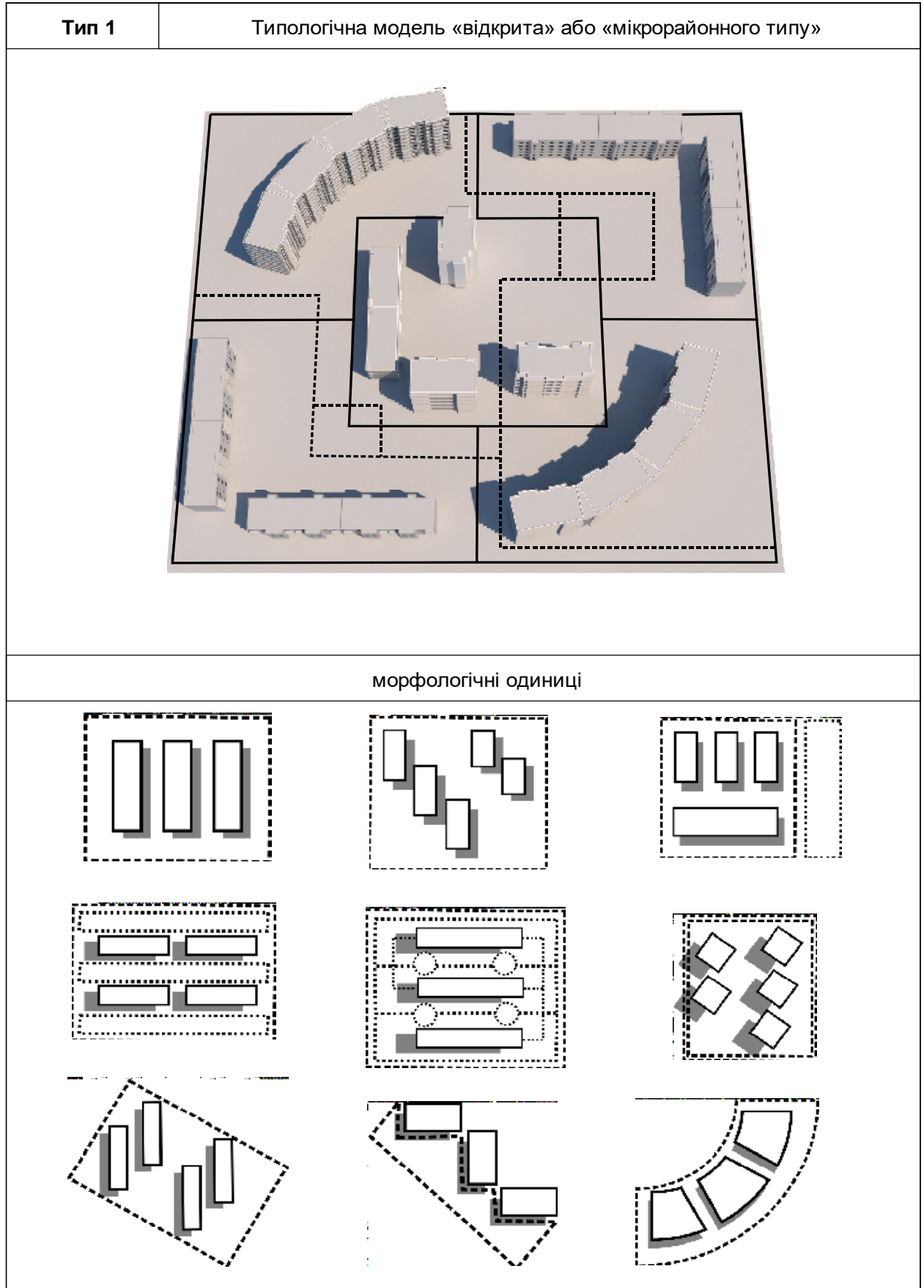
#### 5. Об'єкти громадського обслуговування **тип 1**

Капітальні об'єкти з власними межами земельних ділянок (магазини, ЖЕКи, відділення комунальних служб, тощо.) Мобільні або тимчасові об'єкти: впровадження фуд-траків, кіосків або контейнерних магазинів на території для забезпечення

базових потреб мешканців. Побутове обслуговування на першому поверсі.

#### 6. Естетика та дизайн.

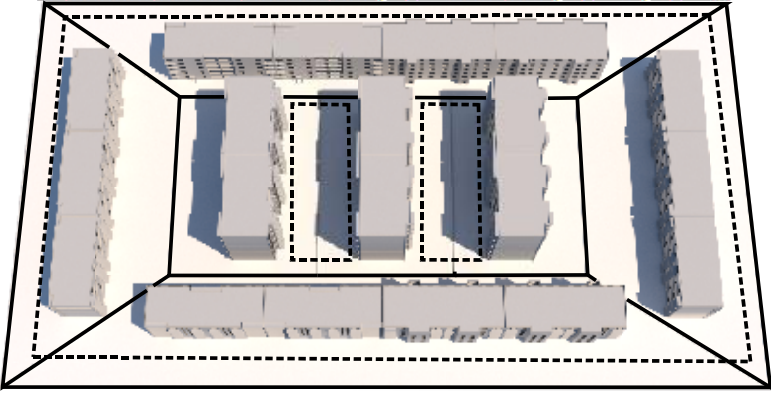


Для **типу 1** важливо врахувати естетичний аспект оформлення прибудинкової території — використання ландшафтного дизайну, архітектурних елементів та мистецьких інсталяцій на основі «глибинної» композиції може зробити простір більш привабливим.



**Рис.3.4. Морфо-типологічна відповідність прибудинкових територій Тип 1 (розроблено автором)**

### ***3.3.2. Критерії формування та морфологічні одиниці типологічної моделі організації прибудинкових територій (Тип 2) «закриті» та «напівзакриті».***

Простори в яких як правило  $T_n$  (нормативна площа житлової території) перевищує  $T_f$  (фактичну житлову територію) [69]. Це переважно щільні квартали центральної частини міста (приклад для Полтави квартал обмежений вулицями Соборності, Європейська, Романа Шухевича, Котляревського), також ті житлові утворювання, що виникли після реконструкції шляхом ущільнення забудови (для Полтави квартал обмежений вулицями Соборності, Майдан Незалежності, Ковалю, Дмитра Коряка ), забудова вздовж міських магістралей (для Полтави квартал обмежений вулицями Європейська, Шевченка, В'ячеслава Чорновола, Юліана Матвійчука). Визначаються високим ступенем ізоляції від зовнішнього міського простору, створюючи внутрішньо орієнтовані двори. Морфологічні одиниці які відповідають даній типологічній моделі : «двори-колодязі» (повна ізоляція), «внутрішньо-ізолювані» (з обмеженим доступом), «спільно-ізолювані двори-квартали» (характерні для периметральної забудови). Включаючи двори «спільного користування», де універсальні майданчики можуть бути відокремлені від загальних територій, формуючи «спільне ядро». Також це група прибудинкових територій де функціонально-технічні (парковки, інженерні елементи) аспекти прибудинкових територій є ключовими (Рис. 3.5. 3.6.)

Тип 2	типологічна модель кварталу	основні ознаки	
			нормативна площа території як правило нижче за фактичну $T_n < T_f$ (існує дефіцит території)
			ознака «площинність» виражена завдяки макс. щільності, обслуговуванню на першому поверсі та розташуванню вздовж магістралей, що визначає розвиток «фасадів» кварталу
		ключові характеристики	
		<p>1. об'єкти громадського обслуговування на першому поверсі,  2. розташування- центр, поліцентри, території після реконструкції шляхом ущільнення забудови, забудова вздовж міських магістралей, тощо</p>	

**Рис. 3.5. Типологічна модель (Тип2) «закрита» та «напівзакрита» та її ключові ознаки (розроблено автором)**

### **Функціональне наповнення для задоволення потреби мешканців та просторово-композиційні особливості територій типу 2.**

Функціональне наповнення прибудинкових територій з великою кількістю мешканців та обмеженою площею має свої специфічні виклики та можливості, які слід врахувати. Таки території завдяки досить поширеній та розвинутої функції громадсько-побутового обслуговування на перших поверхах, розташування вздовж магістральних вулиць та центру міста, а також максимальної щільності та відсутності резерву сформованого закритого та напівзакритого двору в середини набувають якості «Площинної» композиції даного типу та повинні розглядати розвиток територій у вздовж зовнішніх фасадів та враховувати функціональні

потреби такого простору. Розглядаючи потенціал кварталу в частині розвитку «зовнішніх боків» слід в якості інструментів розвитку використовувати такі елементи як- майданчики для влаштування літніх кафе території для добудов та реконструкцій і облаштувань вхідних груп та паркування.

### 1. Зони відпочинку та рекреації **тип 2**

-Дитячі майданчики: в умовах дефіциту площ важливо максимально ефективно використовувати кожен квадратний метр внутрішнього простору прибудинкової території. Це може включати багатофункціональні елементи, такі як комбіновані дитячі майданчики, спортивні зони, комбіновані можуть використовуватися для різних видів активності.

-Спортивні зони: комбіновані, з можливістю використовуватися для різних видів активності.

-Зелені зони: важливо інтегрувати зелені зони навіть у обмеженому просторі. Це можуть бути вертикальні сади, озеленення дахів або маленькі парки. Зелені насадження не лише покращують естетику, але й забезпечують екологічну функцію.

### 2. Соціальні простори **тип 2**

-Створення невеликих, але комфортних зон для відпочинку мешканців. Це можуть бути лавки, столики для настільних ігор або зони для зборів, що сприяють соціалізації.

### 3. Пішохідні та велосипедні доріжки **тип 2**

Завдяки індивідуальності та закритості ці елементи мають вторинну важливість

### 4. Паркування **тип 2**

Зважаючи на велику кількість мешканців, питання паркування *стає критичним*.

Варто розглянути можливість підземних паркінгів, а також зон для велосипедів.

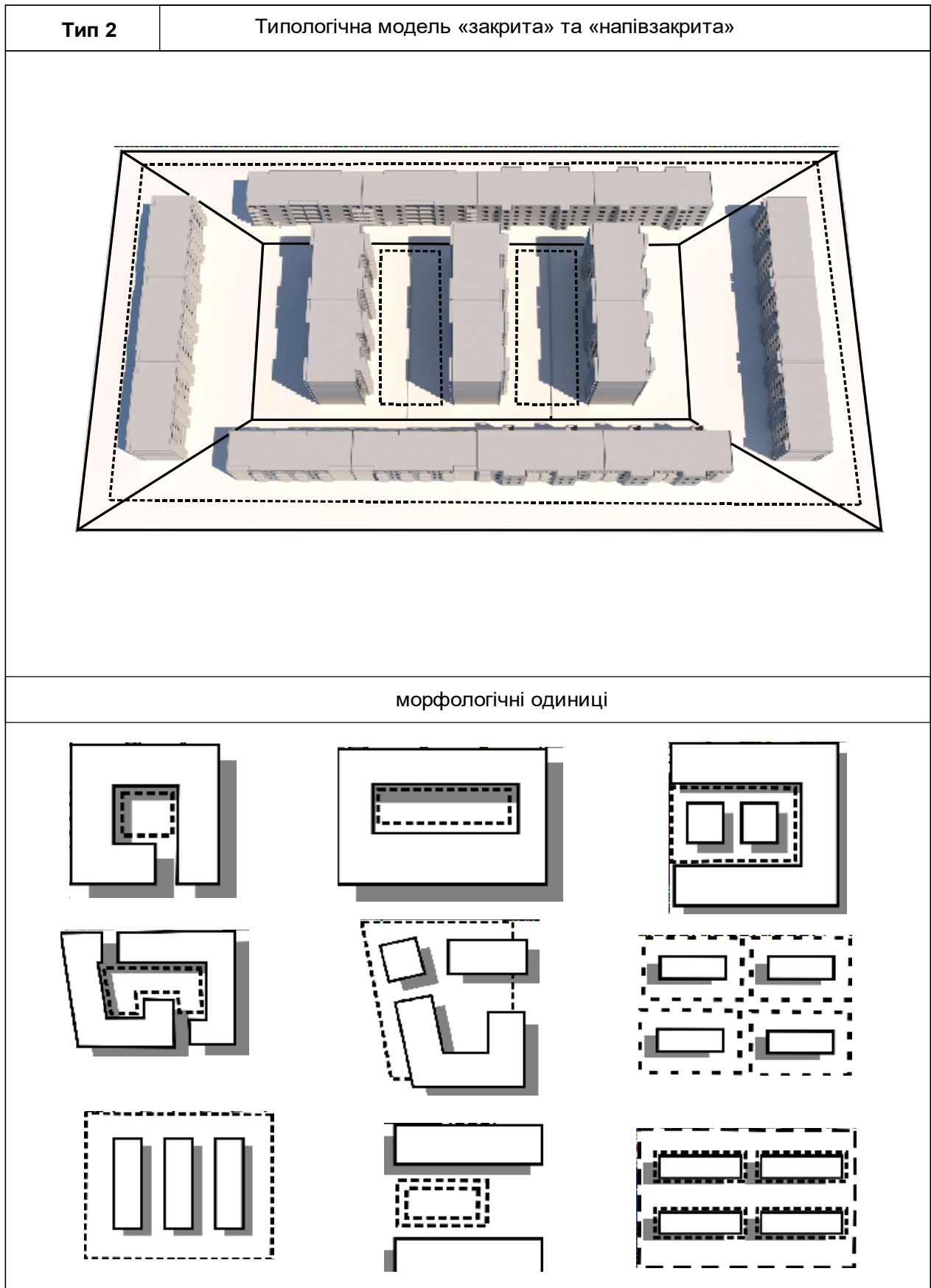
### 5. Функціональність перших поверхів **тип 2**

Переважно на перших поверхах у зовнішніх будівлях розташовані комерційні приміщення, важливо забезпечити їх інтеграцію з прибудинковою територією — створити зони для відпочинку біля кафе або магазинів.

### 6. Естетика та дизайн.

Для **типу 2** важливо врахувати естетичний аспект оформлення прибудинкової території в умовах обмеженої території— використання ландшафтного дизайну пересувних, модульних конструкцій, пергол, квітників, архітектурних елементів та мистецьких інсталяцій може зробити простір більш привабливим.

7. Безпека та доступність, технології та інновації: оскільки такі території часто розташовані в центральних районах, важливо забезпечити безпечні пішохідні маршрути та достатнє освітлення. Це також може включати елементи контролю доступу до території. Використання смарт-технологій для моніторингу стану прибудинкової території, управління освітленням та безпекою може підвищити соціопсихологічний комфорт і безпеку мешканців.

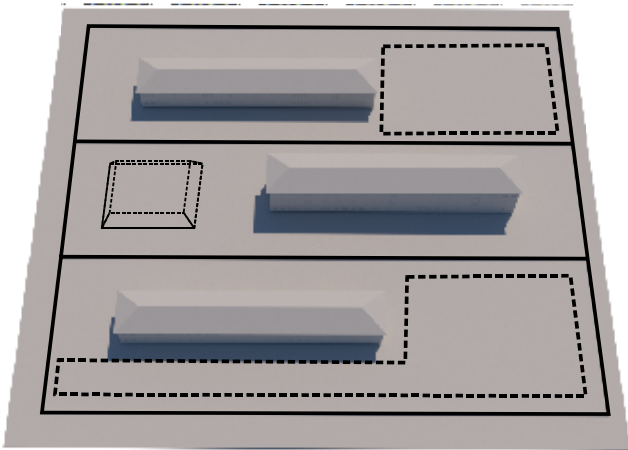

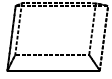



**Рис.3.6. Морфо-типологічна відповідність прибудинкових територій Тип 2 (розроблено автором)**

**3.3.3. Критерії формування та морфологічні одиниці типологічної моделі організації прибудинкових територій (Тип 3) «з містобудівним резервом», «інтегровані в рекреацію загальноміського значення» (компенсаційні без власної прибудинкової території за рахунок рекреації міста).**

Простори в яких як правило  $T_n$  (нормативна площа житлової території) менше  $T_f$  (фактичної житлової території) [69]. Такі території мають значний містобудівний резерв у вигляді занедбаних територій де можливо зробити реконструкцію шляхом ущільнення забудови (приклад для Полтави територія кварталу обмеженого вулицями Навроцького, Раїси Кириченко, Європейською та Героїв АТО) або характеризується просторовою композицією, що передбачає інтеграцію в міську рекреаційну мережу. Даний вид простору часто використовується при відсутності власної прибудинкової території. Як правило  $T_n$  (нормативна площа житлової території) значно перевищує  $T_f$  (фактичну житлову територію).

Морфологічні одиниці які відповідають даній типологічній моделі : «рекреаційна компенсація» (використання прилеглих парків, скверів), «загальний зелений буфер» (створення буферних зелених зон, що компенсують брак власної прибудинкової території). Включають «інтегровану компенсацію» та «компенсацію соціального ядра» (забезпечення доступу до суспільних просторів). «Лакшері компенсація» може бути характерною для апартаментів у центральних частинах міста (наприклад для Полтави це забудова центральної частини міста по вулиці Конституції біля «Сонячного парку»). Містобудівні рішення типу «двір-вулиця» або «двір-парк», що стирають чіткі межі між приватним та публічним простором. (для Полтави вул. 23 Вересня мікрорайон Алмазний парк Войнів-авганців). (Рис.3.7. Рис.3.8.)

Тип 3	типологічна модель кварталу	ключові ознаки	
			<p>нормативна площа території кварталу як правило менше фактичної <math>T_n &lt; T_f</math> (існування резерву)</p>
		 	<p>1. «потенціал» території дозволяє розвиватись шляхом ущільнення забудови  2. компенсація окремих прибудинкових територій за рахунок загальних територій</p>
		<p>основні характеристики</p>	
		<p>1. відсутність/рідкість об'єктів громадського обслуговування на першому поверсі,  2. розташування- деякі квартали в центральній частині міста, та в спальних районах міста</p>	

**Рис. 3.7. Типологічна модель (Тип3) «з містобудівним резервом» та «інтегровані в рекреацію загальноміського значення», її ключові ознаки (розроблено автором)**

### **Функціональне наповнення для задоволення потреби мешканців та просторово-композиційні особливості територій типу 3.**

Оскільки прибудинкові території даного типу сформовані із «запасом» або мають «компенсацію» у вигляді значних рекреаційних площ загального користування, важливо ефективно розподілити простір між різними функціональними зонами — зонами відпочинку, зеленими насадженнями, дитячими майданчиками та парковками. Це дозволить створити комфортне середовище для мешканців. «Глибинність» композиції даного типу повинна враховувати функціональні потреби простору. Прибудинкова територія даного типу є

інтегрованою, динамічною, багатомасштабною мережевою структурою, що характеризується високою проникністю та функціональною взаємозалежністю елементів. У контексті міського планування це означає, що прибудинкові території не є ізольованими анклавом, а активними, проникними вузлами, безперервно інтегрованими з громадськими просторами та загальною міською тканиною, утворюючи єдиний просторовий континуум. В якості інструментів розвитку найкраще використовувати такі елементи як майданчик різного призначення. Території даного типу за рахунок характеристик при надлишках території (містобудівного резерву) є досить привабливими для потенційного нового будівництва, реконструкції-добудов (у відповідності діючим нормам)

#### 1. Зони відпочинку та рекреації **тип 3**

-Дитячі майданчики: сучасні та безпечні ігрові комплекси для дітей різного віку, з урахуванням їхніх потреб.

-Спортивні зони: влаштування майданчиків для активного відпочинку (баскетбол, волейбол, теніс) та воркаут-зон для дорослих.

-Зелені зони: резервну та (або) компенсаційну площу можна використовувати для створення та покращення (розвиток) вже як правило сформованих зелених зон, що сприяють покращенню екологічної ситуації, а також слугують місцем для відпочинку та соціальних взаємодій.

#### 2. Соціальні простори **тип 3**

- Рекомендується створювати багатофункціональні, гнучкі простори, що заохочують різноманітні види діяльності та спонтанні зустрічі; важливо забезпечувати високу якість пішохідної інфраструктури, інтегрувати зелені зони та елементи мистецтва

#### 3. Пішохідні та велосипедні доріжки **тип 3**

Створення пішохідних доріжок, променад, які з'єднують зони прибудинкового простору, із зонами загального використання, а також велосипедних доріжок для активного пересування та інтеграції із загально міською системою транспортно пішохідних сполучень.

#### 4. Паркування **тип 3**

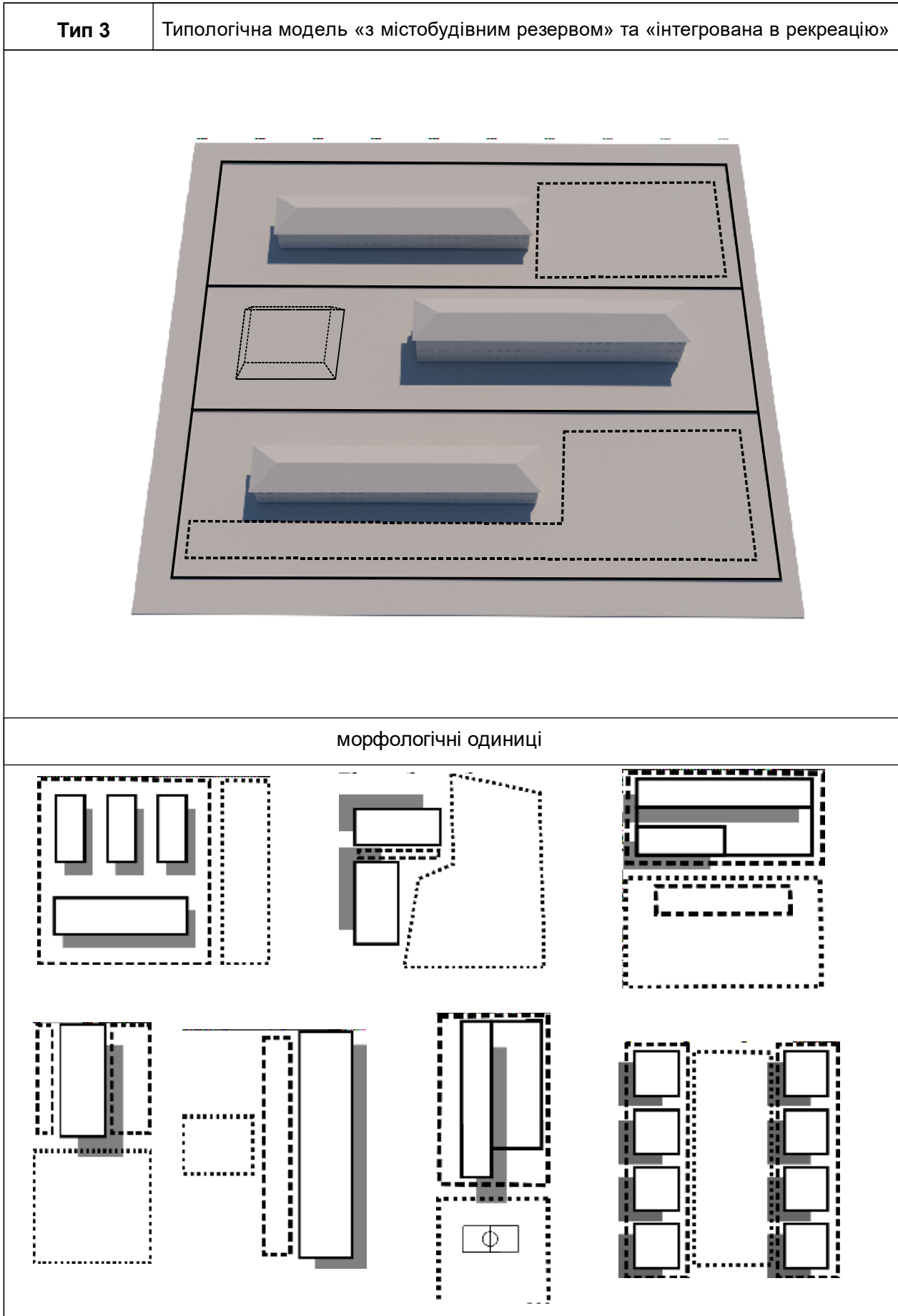
Організація паркувальних зон: врахування потреб мешканців у паркуванні автомобілів, при можливості, з використанням окремих зон, досить розповсюджено на такому типі забудови, влаштування зон автомобілів інтегрованих в даний вид прибудинкових територій за умови витримки необхідних протипожежних та інших відстаней

#### 5.Об'єкти громадського обслуговування **тип 3**

На такому типі території як правило відсутні або мають епізодичний локальний характер у вигляді окремих об'єктів громадського та комерційного призначення . Це робить такий простір виключно з переважною житловою функцією. Але оскільки території можуть бути віддаленими від основних транспортних артерій, важливо забезпечити зручний доступ до громадського транспорту і пішохідних маршрутів.

#### 6.Естетика та дизайн.

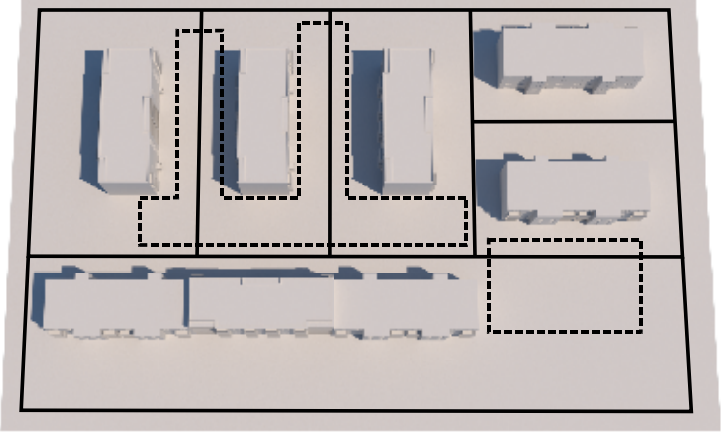


Для **типу 3** Важливо врахувати естетичний аспект оформлення прибудинкової території — використання ландшафтного дизайну на основі «глибинної» композиції, архітектурних елементів та мистецьких інсталяцій може зробити простір більш привабливим.



**Рис.3.8. Морфо-типологічна відповідність прибудинкових територій Тип 3 (розроблено автором)**

### ***3.3.4. Критерії формування та морфологічні одиниці типологічної моделі організації прибудинкових територій (Тип 4) «змішані» та «специфічні».***

Простори як правило **Тн** (нормативна площа житлової території) дорівнює **Тф** (фактичній житловій території) [69]. Об'єднує території з змішаними характеристиками, що включають ознаки всіх попередніх типів, а також специфічні рішення для окремих будинків. Морфологічні одиниці які відповідають даній типологічній моделі : «загальний зелений буфер» (як і в Типі 3, але в іншому контексті з більш чітким розділенням прибудинкової території та загальною рекреацією), «інтеграція природи» (безпосереднє включення природних ландшафтів), «інтеграція інженерно-технічна» (домінування парковок та інженерних споруд). «По вимощенню» вказує на дефіцит території та переважання твердих покриттів та територій загального користування. «Функціональний концентрат» передбачає зосередження обслуговуючих функцій (ринки, магазини, соціальні простори).»Відокремлені «супер-ізолювані» та «окремі оазиси» прибудинкові території характерні для лакшері сегменту. «Соціальні» означають території з мінімальним функціоналом, часто обмеженим лише парковкою. ( наприклад для Полтави це район Поділ квартал обмежений вул. Вузька та переулком Вузький, район «Рибальський» по вул. О. Бідного . На цих територіях відбулась реконструкція простору житлової забудови шляхом ущільнення і проглядаються ознаки змішаного типу ) (Рис 3.9. Рис. 3.10.)

Тип 4	типологічна модель	ключові ознаки	
			<p>нормативна площа території як правило відповідає фактичній <math>T_n = T_f</math></p>
			<p>ознака «об'ємності» визначає впорядкування та розвиток простору внутрішньоквартально</p>
		ключові характеристики	
		<p>1. відсутність/рідкість об'єктів громадського обслуговування на першому поверсі, 2. розташування в «спальних» районах міста (Поділ, Половки, тощо)</p>	

**Рис. 3.9.** Типологічна модель (Тип4) «змішані» та «специфічні», її ключові ознаки (розроблено автором)

### **Функціональне наповнення для задоволення потреби мешканців та просторово-композиційні особливості територій типу 4.**

Переважно «об'ємність» але також із елементами «глибинної» та «площинної» просторової композиції даного змішаного типу повинна враховувати функціональні потреби простору розглядаючи квартал або житлову групу як єдину незалежну сформовану локальну систему з інтеграцією в загальноміську тканину.

#### **1. Зони відпочинку та рекреації тип 4**

-Дитячі майданчики: ігрові комплекси для дітей різного віку, з урахуванням їхніх потреб та призначенні для мешканців власне даної території (локальний характер та частково з переходом в загальноміські простори).

-Спортивні зони: влаштування майданчиків для активного відпочинку воркаут-зон для дорослих призначенні для мешканців власне даної території (локальний характер).

-Зелені зони: газони, квітники та дерева для створення затишної атмосфери з більш компактним плануванням.

## 2. Соціальні простори **тип 4**

-Громадські альтанки: місця для зустрічей та відпочинку мешканців, більш локального характеру, з елементами інтеграції в міську систему

-Площі для культурних подій як правило відсутні на даних територіях. Для відповідних заходів використовуються загальні площі для групи кварталів або для всього району міста.

## 3. Пішохідні та велосипедні доріжки **тип 4**

Існують але не мають ознак головної характеристики. Створення пішохідних доріжок, променад, які з'єднують різні зони прибудинкової території мають більш функціональне призначення та має якість допоміжних характеристик або відсутні.

## 4. Паркування **тип 4**

При можливості виділення в натурі окремих зони для паркування автомобілів, майданчиків для збору побутових відходів тощо. Достатня площа на територіях такого типу дозволяє як правило утворювати розподільні або частково комбіновані більш компактні зони. Влаштування зон автомобілів інтегрованих в прибудинкові території за умови витримки необхідних протипожежних та інших відстаней.

## 5. Об'єкти громадського обслуговування **тип 4**

Як правило розташовуються вздовж основних вулиць ближче до транспортно-пішохідних зв'язків міського району в цілому.

## 6. Естетика та дизайн.

Для **типу 4** Важливо врахувати естетичний аспект оформлення прибудинкової території — використання ландшафтного дизайну, архітектурних елементів та мистецьких інсталяцій з використанням елементів «об'ємної» «глибинної» «площинної» у деяких випадках може зробити простір більш привабливим.

Запропонована типологія покликана сформувати більш легкий і зрозумілий структурований підхід до визначення напрямку формування та організації прибудинкових просторів, забезпечуючи адаптивність рішень до конкретних містобудівних та соціально-економічних умов. Прибудинкові території різного типу обслуговують забудову з різними характеристиками. Але всі вони мають ряд правил та умов використання. Для якісного забезпечення потреб мешканців в різних прибудинкових територіях важливо реалізувати відповідні задачі, але це відмінності скоріше мають різний характер та взагалі повинні забезпечувати високу якість проживання та можуть мати однакові характеристики, що цю якість забезпечують.

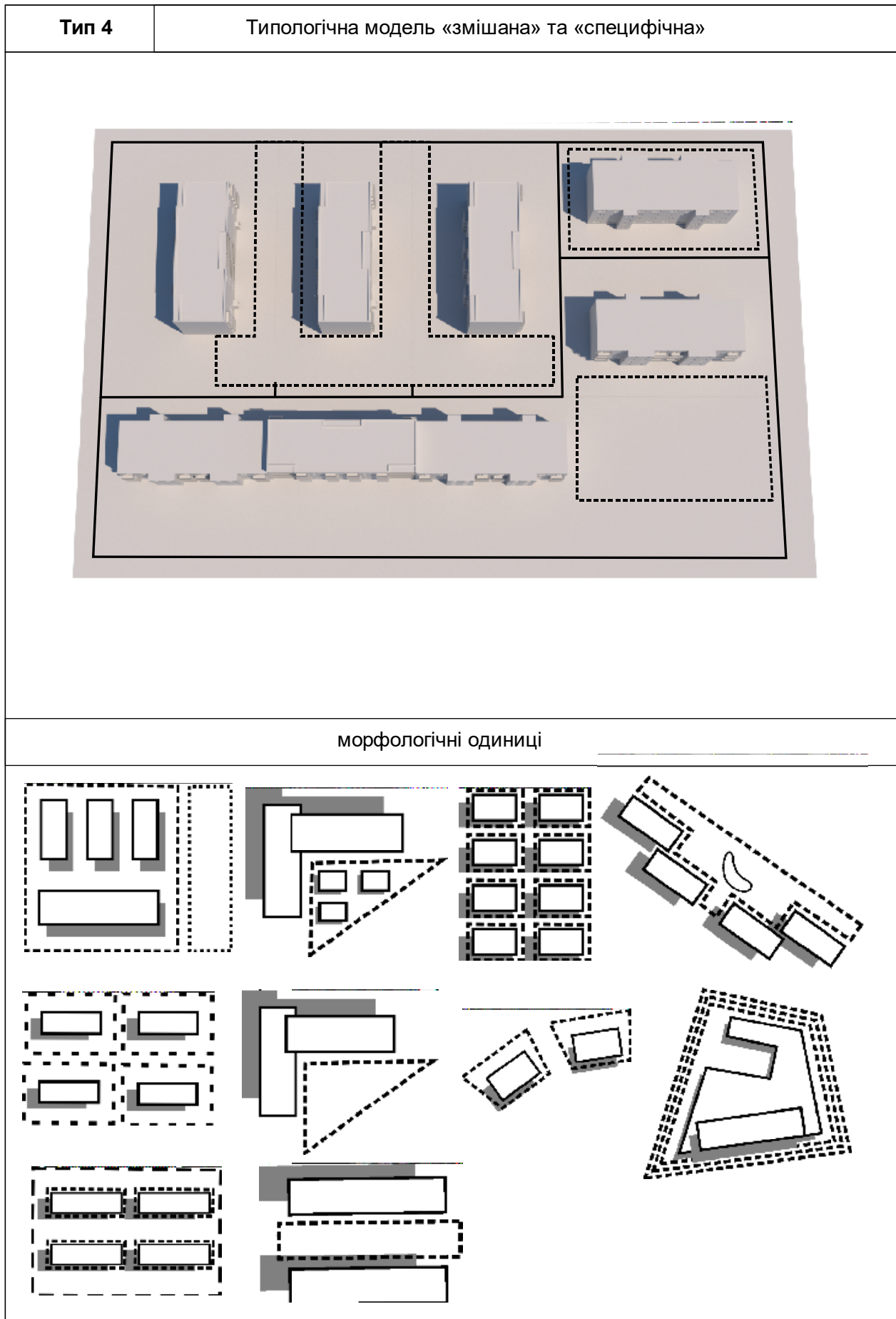


Рис.3.10. Морфо-типологічна класифікація прибудинкових територій Тип 4 (розроблено автором)

### **Види землекористування для всіх типів на прикладі міста Полтава.**

Вид землекористування для **типу 1** та **типу 3** (при відсутності об'єктів громадського обслуговування на перших поверхах) дозволяє оформлювати визначенні прибудинкові території в постійне користування, що є заохочувальним заходом для обслуговуючих організацій( ОСББ, ЖБК, ОК тощо.) При наявності нежитлових комерційних та офісних приміщень вид користування оренда.

Вид землекористування для **типу 2** та **типу 4** найбільш розповсюджено оренда.

Території з надлишковими показниками більшою мірою **тип 1** та **тип 3** повинні містити резервні ділянки, кожна ділянка повинна мати доступ у вигляді транспортно-пішохідного зв'язку. Території **типу 2** значною мірою не мають резерву та скоріше мають дефіцит території резервних ділянок для містобудівних потреб загального значення. Прибудинкові території використовуються для локального благоустрою.

Території зі мішаною функцією **тип 4** (громадське та побутове обслуговування та інше) повинні по можливості відокремлюватись, чи або утворювати зручне співкористування.

**Ландшафт та кліматичний комфорт для всіх типів.** Озеленення території сприятиме підвищенню візуальної привабливості та кліматичного комфорту. Для захисту від сонця та вітру на прибудинковій території слід висаджувати дерева. Також необхідно розміщувати перголи, навіси, альтанки – вони захищатимуть від сонця та опадів. Сприятиме підвищенню візуальної привабливості та кліматичного комфорту. Утворюючи значні площі у вигляді зелених зон для **типу 1** робить більш комфортним середовище. Озеленення території **типу 2** та **типу 4** в більшості мають вже сформований характер, заходи мають мінімальний локальний характер. На територіях з високою щільністю забудови та відсутності власних дворів простори **тип 3** повинні мати додаткові резерви за рахунок загального озеленення (парки сквери тощо)

**Транспорт та зв'язаність для всіх типів.** Пішохідні та транспортні шляхи для всіх

типів повинні бути зручними. Слід уникати тупиків – для пішохідних та транспортних шляхів території типу 1. На територіях типу 4 частіше використовуються проїзди спільного користування для груп житлових будинків і мають локальний характер, з можливістю транзиту. На всіх прибудинкових територіях згідно з ПДР швидкість руху не повинна перевищувати 10 км/год, необхідно провести заходи для виконання цих вимог, встановлення попереджувальних знаків.

**Інженерна інфраструктура для всіх типів.** Для безпечного та комфортного існування користувачів територій потрібно забезпечити, якісне освітлення та відведення дощових вод із пішохідної зони в озеленення або зливову каналізацію. Обов'язковим є умова передбачення інженерних коридорів обслуговування всіх типів інженерних мереж. Важливо забезпечити базову інфраструктуру, таку як освітлення, лавки, сміттєві контейнери та пішохідні доріжки.

Таким чином інтегральний вплив факторів вимагає глибокого розуміння того, як усі розглянуті фактори взаємодіють, формуючи унікальний характер простору, що відповідає потребам мешканців та особливостям місця. Розуміння цих взаємозв'язків є фундаментальним для створення та організації стійких, функціональних та естетично довершених житлових середовищ.

### **Висновки розділу III**

У третьому розділі дисертації було досліджено та систематизовано ключові фактори, що визначають формування прибудинкових територій багатоквартирної житлової забудови.

1. Архітектурно-планувальні передумови є визначальними, формуючи первинний просторовий каркас та функціональне зонування.

2. Природно-кліматичні та функціональні фактори динамічно доповнюють планувальні рішення, впливаючи на мікроклімат, соціальну взаємодію та вимоги до інфраструктури (паркування, рекреація).

3. Композиційно-просторова організація та морфо-типологічні ознаки інтегрують усі вищезазначені фактори. Їх унікальне поєднання сформувало чотири морфо-типологічні типи прибудинкових територій, розуміння яких дозволяє систематизувати підходи до проектування, оптимізувати ресурси та створювати адаптованіші та функціональніші простори.

Таким чином, аналіз факторної бази формування прибудинкових територій підтвердив їхню складну багаторівневу структуру, де планувальні рішення слугують основою, а природні та соціально-економічні умови виступають коригувальними механізмами, що в сукупності уможливило виділення чітких морфо-типологічних груп для подальшого цільового вдосконалення.

## РОЗДІЛ IV

### ПРИНЦИПИ ТА ПРИЙОМИ ВПОРЯДКУВАННЯ ПРИБУДИНКОВИХ ТЕРИТОРІЙ БАГАТОКВАРТИРНОЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ НА ПРИКЛАДІ М. ПОЛТАВА

Розділ присвячений висвітленню теоретичних та практичних аспектів впорядкування прибудинкових територій багатоквартирної житлової забудови, з акцентом на застосування цих знань у контексті міста Полтава. Метою розділу є не лише виявлення та систематизація принципів та прийомів, але й розробка рекомендацій, які враховують специфіку факторів впливу, які було розглянуто в 3 розділі, таких як архітектурно-планувальні передумови, природньо-кліматичні та функціональні чинники, місцеві умови, історичний розвиток, соціокультурні особливості Полтави. Впорядкування прибудинкових територій розглядається як ключовий елемент формування комфортного, безпечного та естетично привабливого міського середовища, що безпосередньо впливає на якість життя мешканців. Результати дослідження, представлені у попередніх розділах, слугують базою для обґрунтування пропонованих підходів.

#### **4.1. Принципи впорядкування прибудинкових територій**

В урбаністиці та організації прибудинкових територій зокрема, принципи розглядаються як аксіоматичні положення, що визначають бажаний напрямок розвитку та функціонування цих просторів. Вони є інваріантними до конкретних локальних умов, але слугують базою для розробки конкретних проектних рішень та стратегій управління. Формування принципів, що регулюють проектування, функціонування та управління прибудинковими територіями багатоквартирної житлової забудови, є комплексним міждисциплінарним процесом. Цей процес ґрунтується на систематичному, емпірично обґрунтованому аналізі множини детермінантних факторів впливу, які формують як поточний стан, так і перспективні

вимоги до цих урбанізованих просторів на що вказує Кевін Лінч, та його праця «A Theory of Good City Form» (Теорія хорошої форми міста). Лінч детально розглядає різні цінності та виміри міської форми (життєздатність, сенс, придатність, справедливість, ефективність), що є основою для формування комплексних принципів, які враховують багатofакторний вплив на міське середовище, включаючи прибудинкові території [144]. В контексті даної наукової праці визначені принципи є результатом узагальнення знань та досвіду, що дозволяють досягти бажаних цілей. Ключові характеристики принципів у застосуванні до прибудинкових територій це:

1. Широке охоплення та універсальність. Принципи організації прибудинкових територій мають застосовуватися до всіх типів прибудинкової території багатоквартирної забудови, враховуючи їх відмінності. Їх універсальність дозволяє створювати стандартизовані підходи, які можна адаптувати до специфічних контекстів. Цілеспрямованість на широке охоплення та універсальність принципів організації прибудинкових територій, з можливістю їх адаптації до конкретних умов, є однією з фундаментальних засад державного та локального нормування у сфері містобудування [65; 69; 74; 75; 81; 82; 83].

2. Темпоральна стабільність. Принципи повинні бути визначені з урахуванням довгострокової перспективи. Вони мають витримувати зміни соціальних тенденцій, технологічного прогресу та нормативно-правових умов, забезпечуючи стабільність та передбачуваність у розвитку прибудинкових територій. Це сприяє стійкості міського середовища, на що акцентує увагу Тімоті Бітлі [120].

3. Орієнтир для поведінки та прийняття рішень. Принципи виступають когнітивною картою для всіх стейкхолдерів, залучених до створення та управління прибудинковими територіями – від архітекторів та урбаністів до органів місцевого самоврядування та мешканців. Вони забезпечують узгодженість дій та мінімізують конфлікти інтересів, спрямовуючи зусилля на досягнення спільних цілей. Важливо зазначити, що зв'язки аспектів які утворюють принципи не є догматичними; вони характеризуються пластичністю, взаємозамінюваністю та взаємодоповнюваністю. У

контексті організації прибудинкових територій багатоквартирної житлової забудови принципи повинні бути адаптовані та модифіковані відповідно до змінюваних соціальних, економічних і екологічних умов, а також до специфічних потреб мешканців так зване «колаборативне планування» що висвітлюється Петсі Хілі. Її роботи акцентують увагу на тому, що планування, а отже і принципи, що лежать в його основі, не можуть бути жорсткими чи догматичними у складних, фрагментованих суспільствах [145]. Це означає:

1. Пластичність. Принципи організації прибудинкових територій можуть змінюватися в залежності від контексту, що дозволяє враховувати індивідуальні особливості конкретного району або спільноти.

2. Взаємозамінюваність. Різні аспекти та принципи повинні бути використані в комбінації або замінені один одним для досягнення оптимального результату в організації простору, що дозволяє гнучко реагувати на нові виклики.

3. Взаємодоповнюваність. Принципи повинні взаємодіяти між собою, створюючи комплексний підхід до проектування та організації територій, що забезпечує гармонійне поєднання функціональних, естетичних і соціальних аспектів. Таким чином, принципи організації прибудинкових територій багатоквартирної житлової забудови повинні розглядатися як динамічні та адаптивні елементи, які можуть корегуватися і видозмінюватися відповідно до основної концепції проектування та потреб суспільства.

#### ***4.1.1. Принцип нормативно-правової основи.***

Визначення меж прибудинкової території має ґрунтуватися на законодавчих нормах і правилах, що регулюють використання земельних ділянок і житлових комплексів. Принцип нормативно-правової основи при визначенні меж прибудинкових територій багатоквартирних житлових будинків є ключовим аспектом, який забезпечує законність і порядок у використанні земельних ділянок. Він складається із декількох основних частин.

##### **1. Законодавча база.**

Визначення меж прибудинкових територій регулюється різними законодавчими

актами, які включають:

- Цивільний кодекс який визначає права власності на землю та інші об'єкти нерухомості.
- Земельний кодекс який регулює питання використання земельних ділянок, їхнього поділу та об'єднання, а також права та обов'язки власників.
- Житловий кодекс що встановлює правила управління багатоквартирними будинками і визначає права мешканців на використання спільних частин будівлі та прибудинкової території.
- Державні будівельні норми (ДБН) та Державні стандарти України (ДСТУ) регулюють визначення прибудинкових територій житлового району через низку норм і вимог, що стосуються проектування, планування таких територій.
- Місцеві нормативні акти. У кожному регіоні діють свої додаткові правила і норми, що стосуються благоустрою та використання прибудинкових територій.

## 2. Визначення меж.

Межі прибудинкової території встановлюються на підставі відповідної містобудівної та землепорядної документації.

- Проекти розподілу території-основа для виготовлення відповідної землепорядної документації.
- Землепорядна документація: кадастрові плани, схеми та документи, що підтверджують право власності на землю.
- Проектної документації при будівництві багатоквартирного будинку, які включають у себе планування прибудинкової території.
- Встановлення меж потребує погодження з місцевою владою, що забезпечує відповідність проектування вимогам містобудівного законодавства.

## 3. Права власників.

Власники багатоквартирних будинків мають права на прибудинкову територію.

- Право користування: мешканці мають право використовувати прибудинкову територію для спільних потреб, включно з паркуванням, відпочинком та іграми дітей.

- Право на благоустрій: власники можуть ініціювати роботи з благоустрою та поліпшення прибудинкової території, якщо це не суперечить встановленим нормам.
- Право на захист інтересів: у разі порушення прав на прибудинкову територію (наприклад, самовільне будівництво) мешканці мають право звернутися до суду або органів місцевого самоврядування.

#### 4. Обов'язки користувачів прибудинкової території.

Користувачі зобов'язані дотримуватися норм законодавства і правил, що стосуються використання прибудинкової території.

- Утримання та обслуговування є обов'язком з утримання прибудинкової території (прибирання, озеленення) та покладено на керуючу компанію, через оформлення договорів оренди або постійного користування прибудинкової території.
- Дотримання прав сусідів: використання прибудинкової території не повинно порушувати права інших користувачів (наприклад, шум, забруднення).

#### 5. Спори та вирішення конфліктів.

У разі виникнення суперечок щодо меж або використання прибудинкової території мешканці мають право:

- Звернутися до керуючої компанії для вирішення конфлікту.
- Подати скаргу до органів місцевого самоврядування.
- У разі необхідності звернутися до суду для захисту своїх прав.

#### 6. Зміни в межах

Зміна меж прибудинкової території може відбуватися тільки у встановленому законом порядку.

- Необхідність зміни меж має бути обґрунтована (наприклад, розширення території для благоустрою).
- Зміни мають бути погоджені з органами місцевого самоврядування та зареєстровані в кадастрових органах.

Правова основа для визначення меж прибудинкових територій багатоквартирних житлових будинків є важливим елементом, що забезпечує законність, порядок і захист прав. Дотримання законодавства та врахування

інтересів усіх сторін сприяють створенню комфортного та безпечного міського середовища. Але завдяки різноманітній нормативно-правовій базі різних сфер, досить розповсюджено виникають нормативні і правові казуси та конфлікти у сфері раціонального, нормативно-правового та соціального землекористування та формування комфортного середовища які досить часто ставлять під загрозу реалізацію подібного плану проєктів. Людина є соціальною істотою, оскільки її існування, розвиток і благополуччя залежать від взаємодії з іншими людьми. Соціальна природа людини проявляється в потребі у спілкуванні, співпраці, підтримці та формуванні соціальних зв'язків. Ці аспекти є важливими для створення комфортного житлового середовища. Прибудинкова територія є спільним простором для мешканців багатоквартирних будинків або житлових комплексів. Інтереси мешканців можуть суттєво відрізнятися: одні можуть прагнути більшого простору для зелених насаджень, інші — для паркування автомобілів, треті — для дитячих майданчиків. Нормативно-правові акти можуть встановлювати формальні межі, але не можуть врахувати всі нюанси соціальних потреб і очікувань мешканців. Такі ситуації часто призводять до «дилем колективної дії», де індивідуальні раціональні рішення можуть суперечити колективним інтересам, що вимагає розробки ефективних інституційних механізмів для управління спільними ресурсами. Елінор Остром підкреслює необхідність розробки ефективних інституційних механізмів та соціальної взаємодії для сталого управління цими ресурсами, що не може бути забезпечено лише нормативно-правовими актами [146]. Взаємодія між сусідами та мешканцями може змінюватися з часом. Соціальні відносини формуються на основі спільних інтересів, історії взаємодії та культурних особливостей. Нормативно-правові акти можуть бути статичними і не враховувати цю динаміку, що може призводити до конфліктів та незадоволеності. Люди часто прив'язуються до певних місць на емоційному рівні. Це так звані культурно-емоційні аспекти, що формують «відчуття місця» (sense of place) та «топофілію» (topophilia) – глибокий емоційний зв'язок людини з певним середовищем, що зазначено в праці Ї-Фу Туана [147]. Наприклад, улюблений дитячий майданчик може стати важливим місцем для

спілкування та розвитку дітей та їх батьків із різних будинків. Нормативні акти не враховують повністю культурні та емоційні аспекти, які впливають на сприйняття прибудинкової території. Залучення мешканців до процесу прийняття рішень щодо використання прибудинкової території може покращити соціальну згуртованість та задоволеність життям у громаді. Це підкреслює важливість соціальної взаємодії в управлінні спільними ресурсами, чого не можуть забезпечити лише нормативно-правові акти. Отже, хоча нормативно-правові акти є важливими для регулювання використання прибудинкових територій, їхня ефективність значною мірою залежить від врахування соціальних аспектів. Принцип соціальної взаємодії допомагає забезпечити баланс інтересів мешканців, сприяє розвитку спільноти та покращує якість життя в міських умовах. Тому важливо інтегрувати соціальні механізми у процеси планування та управління прибудинковими територіями. На допомогу цьому процесу приходять принцип соціальної взаємодії.

#### ***4.1.2. Принцип соціальної взаємодії через партисипативність.***

Партисипативність являє собою методологічний підхід до проєктування, що ґрунтується на активному залученні цільових користувачів (кінцевих бенефіціарів продукту, послуги або рішення) до ключових етапів розробки. Ця парадигма також відома під термінами «спільне творення» (co-creation) та «спільний дизайн» (co-design) яка зазначається в праці Елізабет Сандерс та Пітера Стаперса [148]. Вона охоплює широкий спектр методик, застосованих на всіх стадіях життєвого циклу проєкту, від початкового етапу концептуалізації до подальшої імплементації та оцінки. Ключова мета полягає у залученні всіх релевантних зацікавлених сторін (стейкхолдерів), таких як споживачі, персонал, партнери та місцеві мешканці, з метою досягнення глибшого розуміння, оптимального задоволення та, за можливості, передбачення їхніх потреб. Генрі Санофф акцентує увагу на важливості залучення кінцевих користувачів до процесу проєктування для забезпечення того, щоб створені простори відповідали їхнім реальним потребам та способу життя [149]. Застосування партисипативного дизайну є мультидисциплінарним та масштабованим. У ширшому контексті він

інтерпретується як інструмент демократизації та розширення можливостей користувачів. З іншої точки зору, партисипативність розглядається як каталізатор інноваційних процесів та механізм для мінімізації суб'єктивного впливу дизайнера, забезпечуючи більшу об'єктивність та релевантність розроблених рішень. Історично, зокрема у скандинавських країнах протягом 1960-х – 1970-х років, партисипативний дизайн активно інтегрувався у співпрацю з профспілковими організаціями, що підкреслює його соціально-політичний вимір. На локальному рівні, зокрема у контексті міського планування та управління багатоквартирною житловою забудовою, партисипативний дизайн відіграє ключову роль у процесі визначення меж та функціонального використання прибудинкових територій. Його застосування базується на інклюзивному залученні всіх відповідних зацікавлених сторін до процесу прийняття рішень, що сприяє формуванню більш справедливих, прозорих та ефективних моделей управління спільними ресурсами. Детальне вивчення цього аспекту є доцільним.

## 1. Значення партисипативності.

- Врахування інтересів усіх сторін: залучення мешканців дає змогу враховувати їхні думки та потреби, що призводить до більш збалансованих рішень.
- Сталий розвиток: партисипативні підходи сприяють сталому розвитку територій, оскільки рішення ухвалюють з урахуванням думок тих, хто безпосередньо використовує ці простори.
- Соціальна згуртованість: участь мешканців в управлінні прибудинковою територією сприяє формуванню почуття спільності та відповідальності за спільне благо.

## 2. Процес партисипативної взаємодії

### 2.1. Ідентифікація зацікавлених сторін

На першому етапі необхідно визначити всіх учасників, які будуть залучені до процесу :

- власники квартир- головні зацікавлені особи, чиї інтереси мають бути враховані.
- власник нежитлових та комерційних приміщень які також є активними учасниками

та впливають на процеси які відбуваються на прибудинкових територіях.

- керуючі компанії – організації, відповідальні за обслуговування та управління будинком.
- місцева влада: представники органів місцевого самоврядування, які можуть надати інформацію про правові рамки та ресурси та активно приймати участь у узгодженні відповідних проектних рішень
- соціальні організації: неурядові організації або ініціативні групи, що працюють в інтересах мешканців (УЖКГ, КП ЖЕО та інші. )

## 2.2. Збір інформації та думок.

- Опитування та анкетування. Проведення опитувань серед мешканців для з'ясування їхніх думок щодо поточного стану прибудинкової території та можливих поліпшень.
- Обговорення і збори. Організація зустрічей для обговорення питань, пов'язаних з використанням і благоустроєм прибудинкової території.
- Робота з експертами. Залучення фахівців з містобудування та землепорядкування (та інших фахівців наприклад з екології) для оцінки пропозицій мешканців.

## 2.3. Формування пропозицій

На основі зібраної інформації мешканці можуть спільно із фахівцями розробити пропозиції щодо використання прибудинкової території. Це може включати:

- Визначення меж прибудинкової території.
- Плани з озеленення, створення дитячих майданчиків, парковок та інших об'єктів.
- Розроблення правил використання прибудинкової території (наприклад, порядок паркування, використання спільних проїздів, територій, земельних сервітутів, тощо і відображення відповідних проектних рішень.)

## 2.4. Прийняття рішень, узгоджень.

Рішення мають ухвалюватися з урахуванням думки більшості мешканців:

- Проведення голосування з ключових питань, пов'язаних із використанням прибудинкової території.
- Консенсус (узгодження). Прагнення до досягнення згоди між усіма учасниками

процесу починаючи від сусідніх землекористувачів, закінчуючи депутатськими комісіями створеними при органах місцевого самоврядування.

### 3. Реалізація та моніторинг

Після ухвалення рішень важливо забезпечити їх реалізацію та подальший моніторинг.

- Формування визначених земельних ділянок в Державному земельному кадастрі, укладання відповідних договорів оренди або постійного користуванні, договорів сервітуту.
- Регулярна актуалізація та проведення періодичних зустрічей для обговорення перебігу реалізації проєктів і коригування дій за необхідності.

### 4. Переваги партисипативного підходу.

- Поліпшення якості життя в якому мешканці почуваються більш залученими і відповідальними за свою територію, що сприяє поліпшенню якості життя.
- Зниження конфліктів при прозорості процесів і залученість усіх сторін допомагають знизити рівень конфліктів між сусідами.
- Створення стійких рішень з урахуванням думок усіх учасників, як правило, більш стійкіші й ефективніші в довгостроковій перспективі.

Хоча соціальна взаємодія та партисипативність безперечно і є важливими елементами в процесі організації прибудинкової території багатоквартирної житлової забудови та формування комфортного життєвого середовища, не завжди можуть бути ефективними без дотримання етичних принципів. Відсутність етичних норм може призводити до виникнення тупикових ситуацій, а також до маніпуляцій з боку учасників процесу, що ускладнює досягнення консенсусу та реалізацію спільних інтересів. Наприклад будівельні та експлуатуючі організації, які мають у своєму складі високоінтелектуальних фахівців або значну різноманітну силову спроможність, здатні впливати на процеси прийняття рішень у сфері закріплення меж прибудинкової території. Ці організації можуть використовувати соціальний та правовий тиск для досягнення своїх цілей, часто нехтуючи етичними нормами та принципами. Відсутність етичної поведінки в таких ситуаціях може призводити до

негативних наслідків, які погіршують загальну соціальну екологію. Зокрема, маніпуляції з боку потужних будівельних компаній, експлуатуючих компаній таких як ОСББ, ЖК та інші, можуть викликати конфлікти між мешканцями та зацікавленими сторонами, що призводить до соціальної напруги, судових справ які можуть тривати десятиліттями, зупиняючи всі процеси та занедбанню територій. Тож такі дії загострюють екологічні проблеми, оскільки нехтування інтересами громади, та принципами добросусідства та екологічної відповідальності часто супроводжується погіршенням якості середовища проживання. Таким чином, етичні аспекти взаємодії між різноманітними організаціями та суспільством в цілому також є критично важливими для забезпечення сталого розвитку та збереження соціальної гармонії.

#### ***4.1.3. Принцип етичного управління та добросусідства.***

Етична поведінка повинна бути розглянута як важливий елемент, що визначає не лише успіх конкретних ініціатив, але й загальний розвиток суспільства в цілому «Піраміда КСВ» (Carroll's Pyramid of CSR) чітко розмежовує економічні, правові, етичні та філантропічні зобов'язання [150]. Причинно-наслідкові зв'язки в етиці можна розглядати як один із головних «законів всесвіту» через призму того, як певні дії (причини) призводять до конкретних наслідків. Цей підхід базується на кількох ключових аспектах. У природі існує прагнення до гармонії. Етична поведінка сприяє досягненню балансу між інтересами різних сторін (замовників, виконавців, громади), що відповідає загальному прагненню до стабільності та гармонії у суспільстві. Едвард Фрімен є основоположником теорії зацікавлених сторін (stakeholder theory), яка стверджує, що успішне управління компанією вимагає врахування інтересів усіх груп, які впливають на її діяльність або на які вона впливає (включно з громадою, мешканцями, місцевою владою). [151]. Всі елементи системи (люди, організації, проекти) взаємопов'язані. Етичні рішення в одному аспекті можуть мати значний вплив на інші аспекти. Наприклад, етичні рішення, та виконанні своїх обов'язків вплинуть на репутацію компанії, що, в свою чергу, вплине на її майбутні можливості. Етичні принципи в процесі визначення

прибудинкових територій при будівництві нового житлового будинку можуть включати в себе регулювання відносин із забудовником з метою зменшення ризику опортунізму. Робота Олівера Е. Вільямсона пояснюють, чому інституційні механізми (договори, регулювання) необхідні для запобігання опортуністичній поведінці сторін у взаємодіях [152]. Цей процес можна назвати «управління проектами» або «управління будівельними проектами». Іншим варіантом може бути «регулювання будівельної діяльності». Етична або не етична поведінка враховує не лише короткострокові, але й довгострокові наслідки. Це узгоджується з принципом причинності – дії сьогодні формують реальність завтра. І яким буде це завтра на прикладі прибудинкової території -гармонійно функціонуюче або фізично занедбане та соціально напружене залежить від того що виконується зараз. Опортунізм забудовників може мати серйозний негативний вплив на прибудинкові території новозбудованих багатоквартирних житлових будинків, а також на комфортність і якість життя мешканців. Антонімом терміна «опортунізм» може бути «принциповість» або «етичність». Ці терміни вказують на поведінку, що ґрунтується на моральних принципах і чесності, на відміну від прагнення використовувати можливості для власної вигоди без урахування етики. Даний принцип охоплює наступні аспекти планування, контролю, моніторингу та забезпечення дотримання умов договорів у сфері будівництва:

1. Прозорість. Забезпечення відкритої інформації про всі етапи проекту, включаючи фінансування, терміни та зміни в планах.
2. Відповідальність. Створення механізмів для підзвітності всіх учасників проекту, включаючи замовників, підрядників та постачальників.
3. Участь громади. Залучення місцевих жителів до процесу прийняття рішень, врахування їхніх потреб і побажань.
4. Якість і безпека. Дотримання стандартів якості матеріалів та робіт.
5. Екологічна відповідальність. Використання екологічно чистих матеріалів і технологій, зменшення впливу на навколишнє середовище.
6. Справедливість. Забезпечення рівного доступу до ресурсів і можливостей для всіх

учасників проекту, уникнення дискримінації.

7. Професійна етика. Дотримання професійних стандартів і етичних норм у відносинах між усіма учасниками проекту.

8. Контроль за якістю. Впровадження системи контролю за якістю виконаних робіт і матеріалів.

9. Врахування соціальних аспектів.

10. Стійкість. Планування проектів з урахуванням довгострокових наслідків для суспільства та навколишнього середовища.

Даний принцип допомагає забезпечити успішну реалізацію проектів, які відповідають потребам суспільства і сприяють сталому розвитку в цілому. Не тільки будівельні компанії можуть використовувати опортунізм. Термін, який може описати наступну ситуацію — «експлуатаційний опортунізм» або «експлуатаційний колоніалізм». Ці терміни вказують на дії управлінських обслуговуючих компаній, які, використовуючи свою економічну або політичну силу, захоплюють ресурси (майданчики) або території інших житлових будинків, завдаючи шкоди, комфортному існуванню, та розвитку прибудинкових територій. Також можна використовувати термін «соціальна несправедливість», щоб підкреслити негативний вплив таких дій на соціальний розвиток і добробут населення. Інший можливий термін це «територіальна експансія», який також можуть відобразити суть проблеми. З метою запобігання несанкціонованій територіальній експансії земельних ділянок, прилеглих до багатоквартирних житлових будинків, ключовим регулятивним механізмом має виступати принцип добросусідства. Зміст цього принципу, закріплений у частині першій статті 103 Земельного кодексу України [66], полягає у зобов'язанні власників та землекористувачів земельних ділянок обирати такі способи їх використання, що відповідають цільовому призначенню, при яких мінімізується спричинення незручностей власникам та землекористувачам сусідніх ділянок. Йдеться, зокрема, про такі негативні впливи, як надмірне затінення, задимлення, поширення неприємних запахів, шумове забруднення та інші подібні чинники. Крім того, суб'єкти земельних відносин, що володіють або користуються

сусідніми земельними ділянками, зобов'язані не створювати перешкод, які могли б унеможливити цільове використання суміжних ділянок, а також не допускати неприпустимого негативного впливу на них. Таким чином, положення Земельного кодексу України щодо добросусідства, формують правову основу для врегулювання суміжних земельних відносин, спрямовану на забезпечення гармонійного співіснування та раціонального використання земельних ресурсів у міській забудові.

Розуміння даного принципу може суттєво зменшити ризики територіальної експансії прибудинкових територій багатоквартирних житлових будинків через формування соціальної відповідальності та взаємної поваги серед мешканців. Таким чином, інтеграція етичних норм та правила управління проектами, регуляція будівельної діяльності замовників, виконавців, громади, а також принципів добросусідства у повсякденне життя мешканців та власників нежитлових приміщень багатоквартирних житлових будинків може стати ефективним засобом для запобігання територіальній експансії, сприяючи гармонійній взаємодії та сталому розвитку спільноти. Сталий розвиток вже став ключовим концептом у сучасному світі, особливо в контексті урбанізації та зростання міст. Саме глибоке розуміння етичних принципів управління проектами та концепцій добросусідства у контексті організації прибудинкових територій багатоквартирних житлових будинків сприяє формуванню інтегративного підходу, що веде ще до одного ключового принципу — збалансованого сталого розвитку. Цей принцип, в свою чергу, підкреслює важливість екологічної відповідальності, що передбачає раціональне використання природних ресурсів, збереження біорізноманіття та забезпечення соціальної справедливості. Таким чином, синергія між етичними нормами, добросусідськими практиками та сталим розвитком створює основу для формування екологічно безпечних і соціально відповідальних міських просторів, що відповідають потребам сьогодення та забезпечують благополуччя майбутніх поколінь.

#### ***4.1.4. Принцип збалансованого сталого розвитку (екологічної відповідальності)***

Екологічне відповідальність – це відображення дійсності, що передбачає усвідомлення людиною екологічних взаємозв'язків природи. Ганс Йонас стверджує,

що сучасна технологічна сила людства вимагає нової етики, яка фокусується на відповідальності за існування майбутніх поколінь та збереження біосфери. [153]. Пошук шляхів формування такого мислення та розробка теорії коеволюційного розвитку природи й людської цивілізації є предметом дослідження екології людини, або соціальної екології. Фікрет Беркес та Карл Фольке дослідники у галузі соціально-екологічних систем (Social-Ecological Systems, SES) та адаптивного управління. [154]. Ця теорія підкреслює, що розвиток однієї системи неможливий без врахування впливу інших систем, з якими вона взаємодіє і застосовується в різних галузях, таких як екологія, соціологія, економіка та технології, щоб пояснити складні взаємозв'язки між різними елементами системи та їхній вплив на загальний розвиток. Теорія коеволюційного розвитку може бути застосована до організації прибудинкових територій багатоквартирної житлової забудови через призму сталого розвитку та екологічної відповідальності, основоположним документом Всесвітньої комісії з навколишнього середовища та розвитку (World Commission on Environment and Development, WCED), що визначив концепцію сталого розвитку як «розвиток, що задовольняє потреби сьогодення без шкоди для здатності майбутніх поколінь задовольняти свої власні потреби» [155]. У цьому контексті можна виділити кілька ключових аспектів.

1. Системна взаємодія. Прибудинкові території є частиною більшої екосистеми, що включає не лише фізичні елементи (зелені насадження, інфраструктура), але й соціальні компоненти (мешканці, місцеві громади). Взаємодія між цими елементами створює динамічну систему, де зміни в одній частині можуть впливати на інші.
2. Адаптивне управління. Впровадження принципів сталого розвитку в організацію прибудинкових територій вимагає адаптивного управління, яке враховує зворотний зв'язок від екологічних і соціальних систем. Наприклад, зміни в способах утримання зелених зон можуть призвести до покращення якості життя мешканців, що, у свою чергу, стимулює подальші ініціативи з екологічної відповідальності.
3. Екологічна інтеграція. Коеволюційний розвиток підкреслює важливість інтеграції екологічних аспектів у процеси планування та управління прибудинковими

територіями. Це може включати використання місцевих матеріалів, впровадження системи збору дощової води або створення біорізноманітних ландшафтів, які забезпечують середовище для різних видів флори і фауни.

4. Соціальна відповідальність. Взаємодія між мешканцями та територією може бути посилена через участь громади в процесах планування та управління. Залучення мешканців до прийняття рішень сприяє формуванню почуття відповідальності за навколишнє середовище та може призвести до колективних дій на підтримку сталого розвитку.

5. Динаміка змін. Зміни в законодавстві, соціальних нормах або технологіях можуть впливати на організацію прибудинкових територій. Наприклад, впровадження нових екологічних стандартів або технологій (такі як енергоефективні системи) може змінити способи управління ресурсами та збільшити екологічну відповідальність мешканців.

Таким чином, теорія коеволюційного розвитку в контексті організації прибудинкових територій багатоквартирної житлової забудови підкреслює важливість інтеграції екологічних, соціальних та економічних аспектів для досягнення сталого розвитку та забезпечення екологічної відповідальності.

Сталий розвиток охоплює всі аспекти здорового розвитку міста та має забезпечувати вирішення фінансово-економічних, соціальних та екологічних проблем. Концепція сталого розвитку міст є ключовим фактором, який обов'язково повинен враховуватись у контексті організації прибудинкових територій багатоквартирної житлової забудови з кількох причин:

1. Покращення якості життя. Сталий розвиток передбачає створення комфортного та безпечного середовища для мешканців. Це включає доступ до зелених зон, місць для відпочинку, дитячих ігрових майданчиків та соціальних просторів, що сприяє загальному благополуччю мешканців.

2. Екологічна стійкість. Врахування екологічних аспектів у проектуванні прибудинкових територій дозволяє зменшити негативний вплив на навколишнє середовище. Це може включати використання екологічно чистих матеріалів,

впровадження систем збору та переробки відходів, а також створення зелених насаджень, які покращують якість повітря.

3. Економічна вигода. Інвестиції в сталий розвиток можуть призвести до зниження витрат на утримання території та енергоспоживання. Наприклад, енергоефективні технології знижують рахунки за електрику, а правильне планування зелених зон може зменшити витрати на їх обслуговування.

4. Соціальна інтеграція. Концепція сталого розвитку сприяє створенню інклюзивних просторів, де різні соціальні групи можуть взаємодіяти. Це допомагає зміцнити соціальні зв'язки та зменшити конфлікти між мешканцями.

5. Адаптація до змін клімату. З урахуванням змін клімату важливо проектувати прибудинкові території так, щоб вони були стійкими до екстремальних погодних умов. Це може включати створення систем дренажу, які запобігають підтопленням, або використання рослинності для зниження температури в літній період.

6. Залучення громади. Процес планування прибудинкових територій, що базується на принципах сталого розвитку, зазвичай передбачає залучення громади до прийняття рішень. Це забезпечує врахування потреб і побажань мешканців, що підвищує їхню задоволеність і відповідальність за спільні простори.

7. Дотримання нормативних вимог. Багато країн мають законодавчі вимоги щодо сталого розвитку, які регламентують проектування міст і житлових комплексів. Дотримання цих норм є обов'язковим для отримання дозволів на будівництво та експлуатацію.

8. Інноваційні рішення. Сталий розвиток стимулює впровадження нових технологій і рішень, які можуть покращити функціональність прибудинкових територій. Це може включати використання «розумних» технологій для управління ресурсами або інтеграцію відновлювальних джерел енергії.

Таким чином, концепція сталого розвитку міст є необхідною умовою для ефективної організації прибудинкових територій багатоквартирної житлової забудови, оскільки вона забезпечує баланс між соціальними, економічними та екологічними аспектами, що в свою чергу сприяє створенню комфортного і стійкого житлового середовища.

Принцип збалансованого сталого розвитку, повертаючись до першого принципу розглянутому вище, в свою вимагає чіткої нормативно-правової основи для їх реалізації, оскільки без правового регулювання неможливо забезпечити системний підхід до екологічної відповідальності. Це стає особливо актуальним у контексті глобальних екологічних викликів, таких як зміна клімату, забруднення довкілля та втрата біорізноманіття.

Таким чином розглянуті принципи у своїй сукупності формують основу для комплексного та системного підходу до впорядкування прибудинкових територій, перетворюючи їх з простору «між будинками» на повноцінний елемент комфортного міського середовища. Зокрема принцип нормативно-правової основи, принцип соціальної взаємодії, принцип етичного управління та принцип сталого розвитку (екологічної відповідальності), є взаємозалежними та функціонують у синергії, утворюючи комплексну систему. Нормативно-правова основа забезпечує юридичні рамки для реалізації інших принципів, встановлюючи правила та стандарти, які регулюють використання прибудинкових територій. Соціальна взаємодія, в свою чергу, сприяє формуванню активних громадських ініціатив і залученню мешканців до процесів управління, що підсилює ефективність правових норм. Етичне управління виступає важливим елементом у забезпеченні прозорості та підзвітності в управлінні прибудинковими територіями, що сприяє довірі між усіма учасниками процесу. Принцип сталого розвитку інтегрує екологічні аспекти в усі стадії планування та реалізації проектів, акцентуючи увагу на відповідальності за навколишнє середовище. Тому вищезазначені принципові категорії або фундаментальні принципи не лише доповнюють один одного, але й створюють цілісну динамічну модель управління прибудинковими територіями, що забезпечує гармонійний розвиток житлового середовища (Рис.4.1.)



**Рис. 4.1. Категорії принципів та їх взаємодія в організації прибудинкових територій (розроблено автором)**

В свою чергу принципи реалізуються через практичні прийоми, які повинні ефективно діяти в житловому середовищі. Тому реалізація фундаментальних принципів через практичні прийоми є ключем до забезпечення високої якості життя мешканців. Взаємодія між теоретичними основами і практичними прийомами проєктування дозволяє створювати простори, які відповідають потребам громади. Ця взаємодія між теоретичними основами та практичними методами сприяє досягненню цілей проєктування та оптимізації функціональних характеристик

територій. І це не лише підвищує якість життя мешканців, але й сприяє сталому розвитку міст, забезпечуючи їхню привабливість. Теоретичні засади та принципові концепції є основою для розуміння і формування підходів до різних процесів, включаючи організацію прибудинкових територій реалізується через практичні прийоми з кількох причин.

1. Конкретизація теорії: теорії зазвичай формують загальні принципи, які потребують конкретизації для застосування в реальному житті. Практичні прийоми дозволяють адаптувати ці принципи до специфічних умов і потреб.

2. Врахування контексту: реальні ситуації часто мають унікальні характеристики, які не можуть бути повністю охоплені теоретичними моделями. Практичні прийоми враховують локальні умови, соціокультурний контекст та інші фактори.

3. Тестування і корекція: використання практичних прийомів дозволяє тестувати теоретичні концепції в дії. Це допомагає виявити їх сильні та слабкі сторони, що веде до вдосконалення теорії на основі отриманого досвіду.

4. Залучення громади: практичні прийоми часто включають участь мешканців у процесах планування і реалізації, що сприяє більшій відповідності їхнім потребам і очікуванням. Це підвищує ефективність реалізації теоретичних засад.

5. Інтеграція різних дисциплін: організація прибудинкових територій вимагає знань з архітектури, урбаністики, землевпорядкування та соціальних наук. Практичні прийоми дозволяють інтегрувати ці різні аспекти в єдину стратегію.

6. Забезпечення результативності: теоретичні концепції можуть бути абстрактними, а практичні прийоми надають конкретні інструменти та методи для досягнення бажаних результатів, що робить процес більш ефективним.

Отже, теоретичні засади та принципові концепції служать основою для розробки практичних прийомів, які реалізують ці ідеї в конкретних умовах, забезпечуючи їх життєздатність і ефективність.

## 4.2. Прийоми впорядкування об'єкту дослідження

Розуміючи фундаментальну роль теоретичних засад та принципових концепцій у формуванні підходів до організації міського простору, ми переходимо до їх практичного втілення. Саме практичні прийоми виступають тим механізмом, який дозволяє перетворити абстрактні ідеї на конкретні дії та результати. Прийом – це спосіб або техніка, що використовується для досягнення певної мети або вирішення завдання. У різних контекстах значення терміну може варіюватися. У контексті урбаністики, зокрема управління та впорядкування прибудинкових територій багатоквартирної житлової забудови, прийоми – це набір цілеспрямованих, методичних, апробованих інструментів та стратегій. Їхнє застосування дає змогу не лише конкретизувати теоретичні положення та врахувати унікальний контекст кожної окремої території, але й ефективно вирішувати практичні завдання – від правового розмежування та функціонального зонування до оптимізації використання простору та гармонізації відносин між співвласниками. Наприклад в роботі Джона Форестера зосередженість на практичній ролі планувальників у вирішенні конфліктів, фасилітації діалогу та управлінні владними відносинами в процесі міського розвитку [156]. Ці прийоми є основою для розробки реалістичних та дієвих планів, що забезпечують результативність і сталий розвиток прибудинкових територій, перетворюючи їх на комфортне, безпечне та функціональне середовище. Далі ми детально розглянемо ключові прийоми, що застосовуються для впорядкування прибудинкових територій, аналізуючи їхню сутність та можливості практичного застосування. Зокрема, на основі узагальнення емпіричного досвіду та проектної практики визначення й оформлення меж прибудинкових територій багатоквартирної житлової забудови у місті Полтава, було ідентифіковано та систематизовано 10 основних прийомів. Важливо підкреслити, що кожен з цих прийомів не є універсальним догматичним рішенням, а гнучким інструментарієм, ефективність якого визначається контекстом та специфікою конкретного об'єкта. Бент Флівб'єрг наприклад аргументує, що успішне планування та управління не

може ґрунтуватися виключно на універсальних теоріях, а вимагає контекстуальної оцінки, досвіду та розуміння локальних особливостей [157]. Їх застосування вимагає комплексного аналізу та врахування локальних особливостей, оскільки кожен прийом має свої потенційні переваги та можливі обмеження. Саме такий критичний підхід дозволить обрати найбільш доцільні та ефективні рішення для впорядкування.

#### **4.2.1. Прийом «Об'єднання»: спрямований на інтеграцію прибудинкових ділянок для формування єдиного функціонального простору (1.1)**

Прийом, що передбачає консолідацію кількох суміжних земельних ділянок в одну більшу, з метою створення єдиного, функціонально інтегрованого простору для управління та благоустрою. (Рис.4.2.)



**Рис. 4.2. Прийом «Об'єднання» на прикладі кварталу обмеженого вул. Європейською, Юліана Матвійчука, та місцевими проїздами в м. Полтава. (розроблено автором)**

#### 4.2.2. Прийом «Поділ»: що передбачає поділ прибудинкової території на окремі частини (під забудовою) та територій спільного користування (1.2)

Протилежний прийом, що полягає у поділі земельної ділянки на кілька мінімально допустимих, для кожної окремої житлової будівлі з визначенням їхніх меж та визначенням територій спільного користування для декількох будівель. (Рис.4.3.)



**Рис. 4.3. Прийом «Відокремлення» на прикладі кварталу обмеженого вул. Європейською, Юліана Матвійчука, та місцевими проїздами в м. Полтава. (розроблено автором)**

#### 4.2.3. Прийом «Використання земельного сервіту»: на прикладі здійснення проїзду, що дозволяє забезпечити право проходу/проїзду через чужу земельну ділянку (2.0)

Застосування права обмеженого користування чужою земельною ділянкою (сервіту) для забезпечення необхідного доступу, зокрема проїзду транспортних засобів до прибудинкової території або її частин, де прямий доступ обмежений. Земельний сервітут – це обмежене право на використання чужої земельної ділянки в певних цілях. Він встановлюється в інтересах власника іншої земельної ділянки і може бути як постійним, так і тимчасовим. (Рис.4.4.)



**Рис. 4.4. Прийом «Використання земельного сервіту» на прикладі кварталу обмеженого вул. Гоголя, Соборності, Котляревського та місцевими проїздами в м. Полтава. (розроблено автором)**

#### 4.2.4. Прийом «визначення території спільного користування (проїзд)» (3.0)

Визначення та юридичне закріплення ділянок, що знаходяться у спільній власності або користуванні мешканців кількох будинків, призначених для спільного використання, зокрема для розміщення дитячих майданчиків, організації проїзду, пішохідного руху тощо. (Рис.4.5.)



**Рис. 4.5. Прийом «Визначення території спільного користування» на прикладі кварталу обмеженого вул. Гоголя, Соборності, Котляревського та місцевими проїздами в м. Полтава. (розроблено автором)**

#### 4.2.5. Прийом «Узагальнення» для окремого житлового будинку (з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями) (4.1)

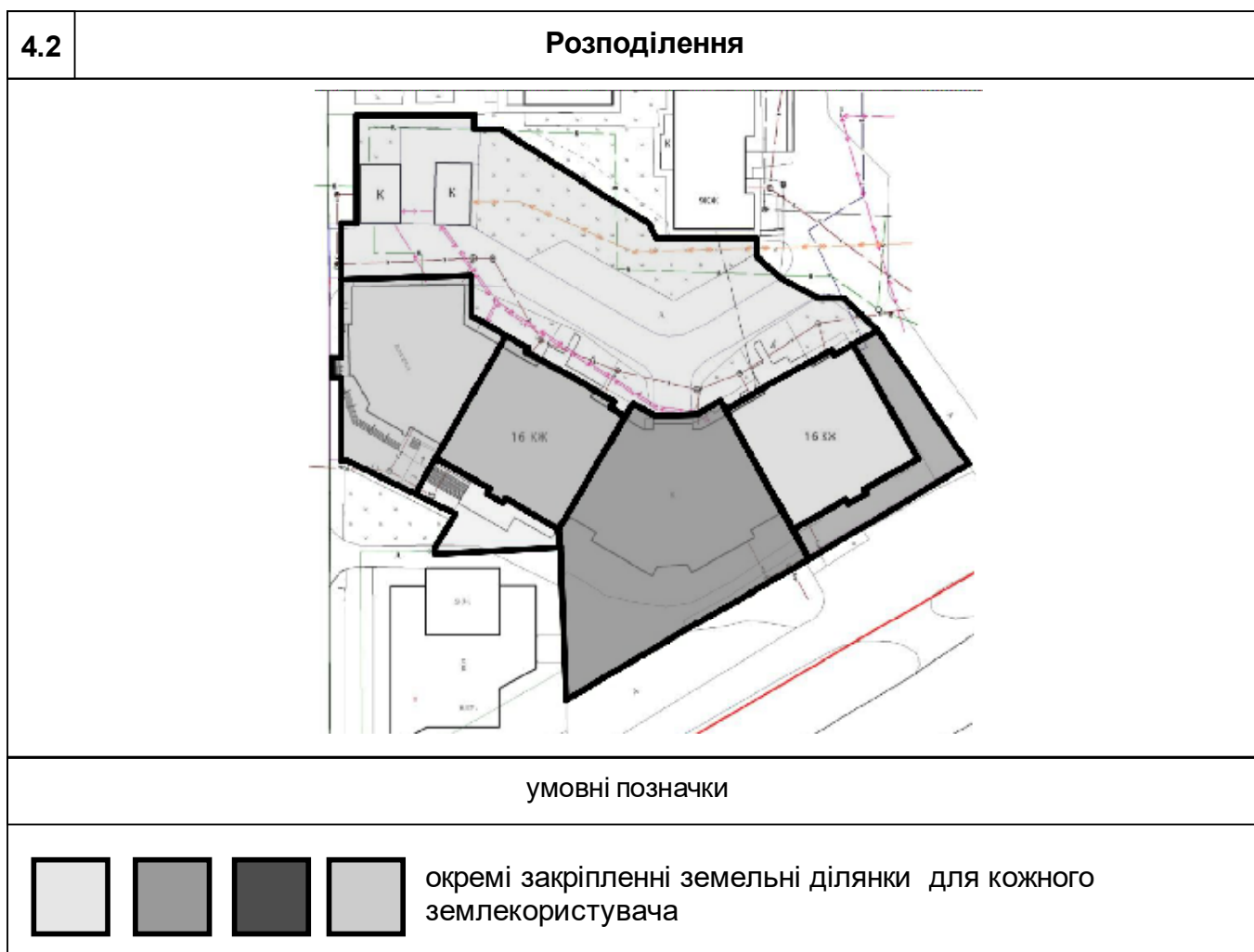
Підхід, при якому прибудинкова територія розглядається як єдиний комплексний об'єкт, що обслуговує як житлову частину будинку, так і вбудовано-прибудовані комерційні приміщення, без чіткого функціонального розмежування. (Рис.4.6.)



**Рис. 4.6. Прийом «Узагальнення» на прикладі прибудинкової території житлового будинку бульвар Богдана Хмельницького, 21, в м. Полтава. (розроблено автором)**

**4.2.6. Прийом «Розподілення» в окремі землекористування в межах прибудинкової території для окремого житлового будинку (з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями) (4.2)**

Передбачає деталізацію функціонального зонування прибудинкової території шляхом виділення окремих ділянок для різних цілей (наприклад, житлова зона, торгівельна зона, офісна зона. Зона літнього майданчику), але в межах однієї загальної ділянки. (Рис. 4.7.)



**Рис. 4.7. Прийом «Розподілення» на прикладі прибудинкової території житлового будинку бульвар Богдана Хмельницького, 21, в м. Полтава. (розроблено автором)**

**4.2.7. Прийом «Відокремлення» землекористування комерційних об'єктів та дворового простору, для мешканців для окремого житлового будинку (з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями) (4.3)**

Підхід до розмежування, що передбачає юридичне відокремлення земельних ділянок, які обслуговують комерційні об'єкти, від прибудинкової території, призначеної виключно для мешканців житлового будинку. Такий розподіл територій землекористування на дві зони – для спільного користування мешканців і комерційних приміщень, а також окреме землекористування для мешканців (дворовий простір) (Рис. 4.8.)



**Рис. 4.8. Прийом «Відокремлення» на прикладі прибудинкової території житлового будинку по бульвару Богдана Хмельницького, 21, в м. Полтава. (розроблено автором)**

#### 4.2.8. Прийом «Незалежного функціонування» з огороженням парканом (5.1)

Забезпечення приватності та безпеки окремої прибудинкової території шляхом її фізичного відмежування (огороження) від сусідніх ділянок або загальнодоступних просторів, що дозволяє контролювати доступ та використання. Дозволяється за умови узгодження із відповідними службами міста (МЧС, швидка допомога, та іншими ) (Рис. 4.9.)

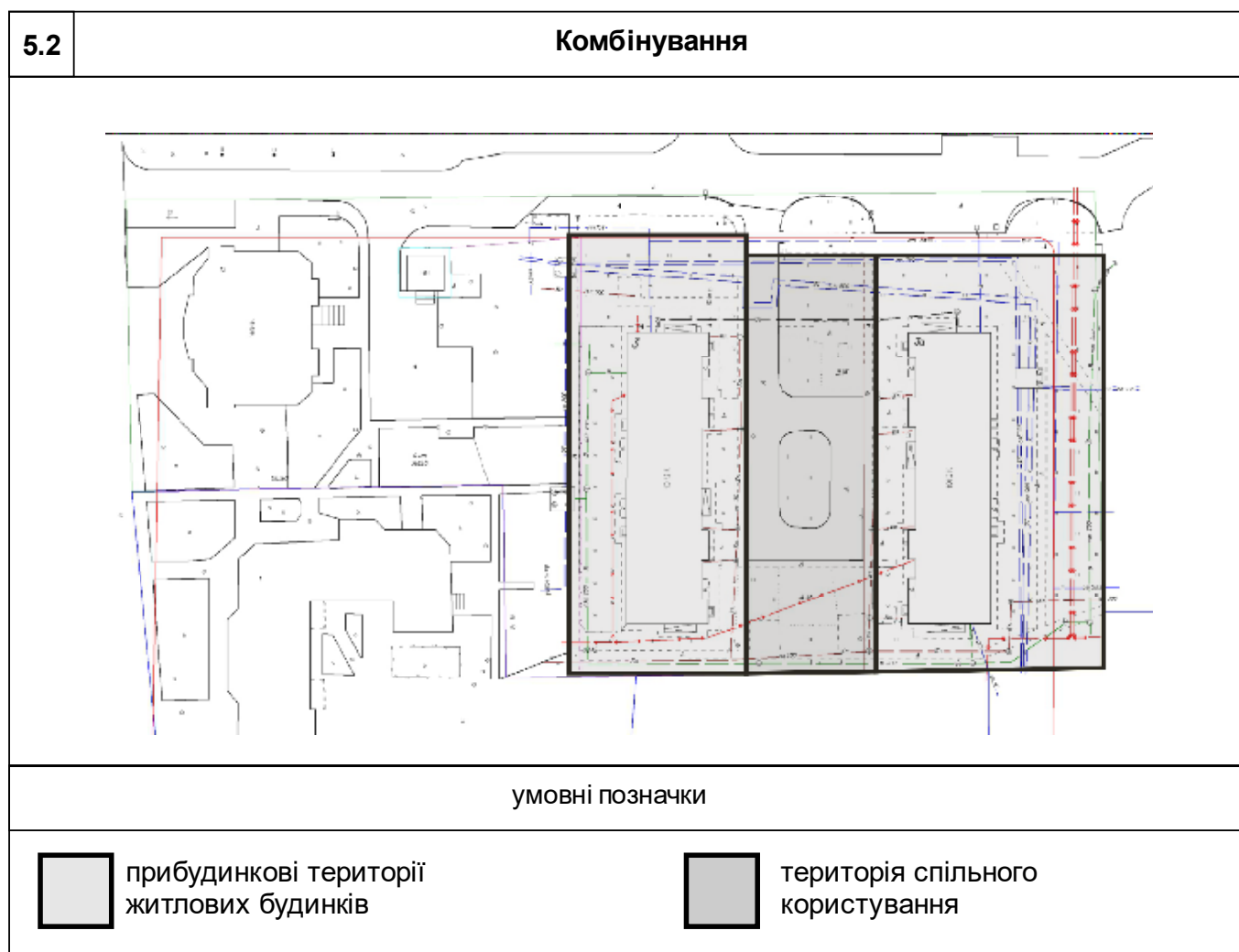


**Рис. 4.9. Прийом «Незалежне функціонування» на прикладі прибудинкової території житлового будинку по вул. Соборності 46-в, в м. Полтава. (розроблено автором)**

#### 4.2.9. Прийом «Комбінований» з визначенням власної прибудинкової території та території спільного користування (5.2)

Поєднання індивідуального та колективного підходів, коли частина прибудинкової території є виключною власністю або користуванням мешканців будинку, а інша частина (наприклад, проїзди, парковки, майданчики занять спортом) визначена як територія спільного користування з іншими об'єктами. (Рис. 4.10.)

Цей прийом є синонімічним до прийому «відокремлення» для групи житлових будинків (див. прийом 4.3).



**Рис. 4.10.** Прийом «Комбінований» на прикладі прибудинкових територій групи житлових будинків по вул. Олександра Бідного 3, та 3-а, в м. Полтава. (розроблено автором)

#### 4.2.10. Прийом «Взаємодоповнення» з сервітутною можливістю користування майданчиками сусідніх прибудинкових територій (5.3)

Концепція, що передбачає взаємне використання певних елементів інфраструктури (наприклад, дитячих майданчиків, спортивних зон, парковок) на сусідніх прибудинкових територіях на підставі добровільних домовленостей або встановлення сервітутів, що оптимізує використання ресурсів та розширює можливості для мешканців, створюючи більш комфортне та інтегроване середовище.

(Рис. 4.11.)



**Рис. 4.11.** Прийом «Взаємодоповнення» на прикладі прибудинкових територій групи житлових будинків по вул. Олександра Бідного 3, та 3-а, в м. Полтава. (розроблено автором)

*Практичне застосування механізму визначення та оптимізації прибудинкових територій.*

На початковому етапі здійснюється контекстуальна діагностика прибудинкової території (об'єкта дослідження) шляхом її верифікації через призму визначених дослідженням принципів. Цей етап є критичним оцінюванням відповідності (compliance assessment).

Кожен випадок аналізується на відповідність чотирьом ключовим принципам векторам.

Нормативно-правова база: відповідність містобудівним нормам, державним будівельним нормам (ДБН) та локальним регуляціям.

Соціальна взаємодія : Оцінка потенціалу простору для формування спільноти, конфліктності використання та забезпечення рівного доступу.

Етика та добросусідство: перевірка конфлікту інтересів, наявності відсутності діалогу та відповідальності.

Сталий розвиток: аналіз стійкості та довгострокової життєздатності просторового рішення. На основі цієї фільтрації проводиться принципно-орієнтований SWOT-аналіз.

– Слабкі сторони (Weaknesses/Portages). Визначаються як зони недотримання або конфлікту принципів (наприклад, правове порушення, соціальна відчуженість).

– Сильні сторони (Strengths). Визначаються як зони надлишкового виконання або оптимальної реалізації певних принципів.

Компенсація та балансування (Principle compensation). Використовується механізм взаємокомпенсації. Недоліки (слабкі сторони) в одному принципі (наприклад, низький рівень соціальної взаємодії) можуть бути частково компенсовані за рахунок сильних сторін в іншому принципі (наприклад, висока екологічна якість, що сприяє рекреації). Це забезпечує цілісний, збалансований підхід до корекції.

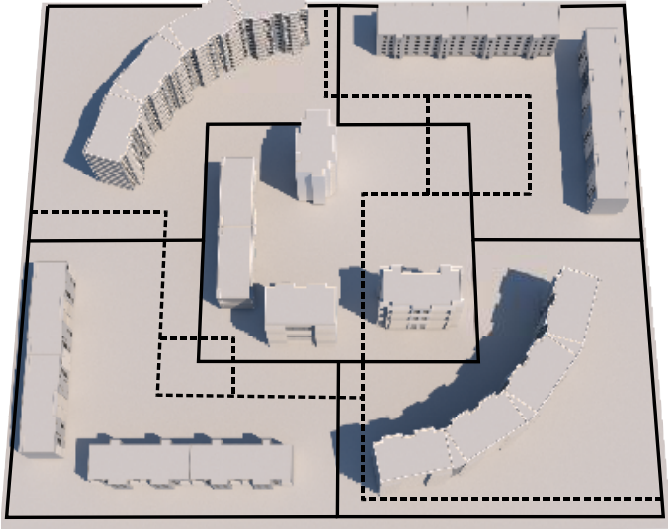

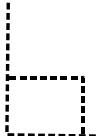
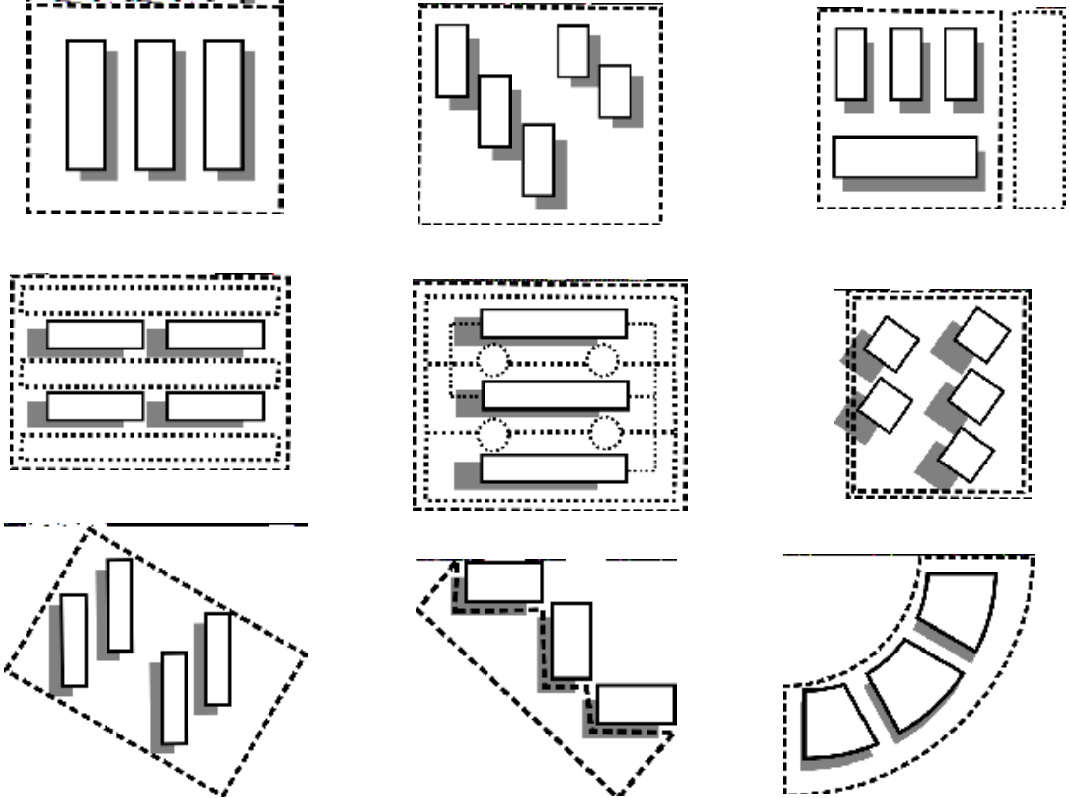
Таким чином система працює на основі змішаного методологічного підходу, де індуктивні процедури використовуються для емпіричного моделювання, а дедуктивні кроки для застосування та автоматизації сформованих моделей у

практичній оптимізації.

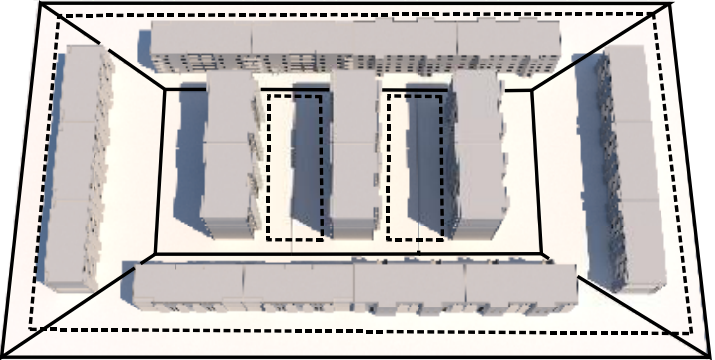
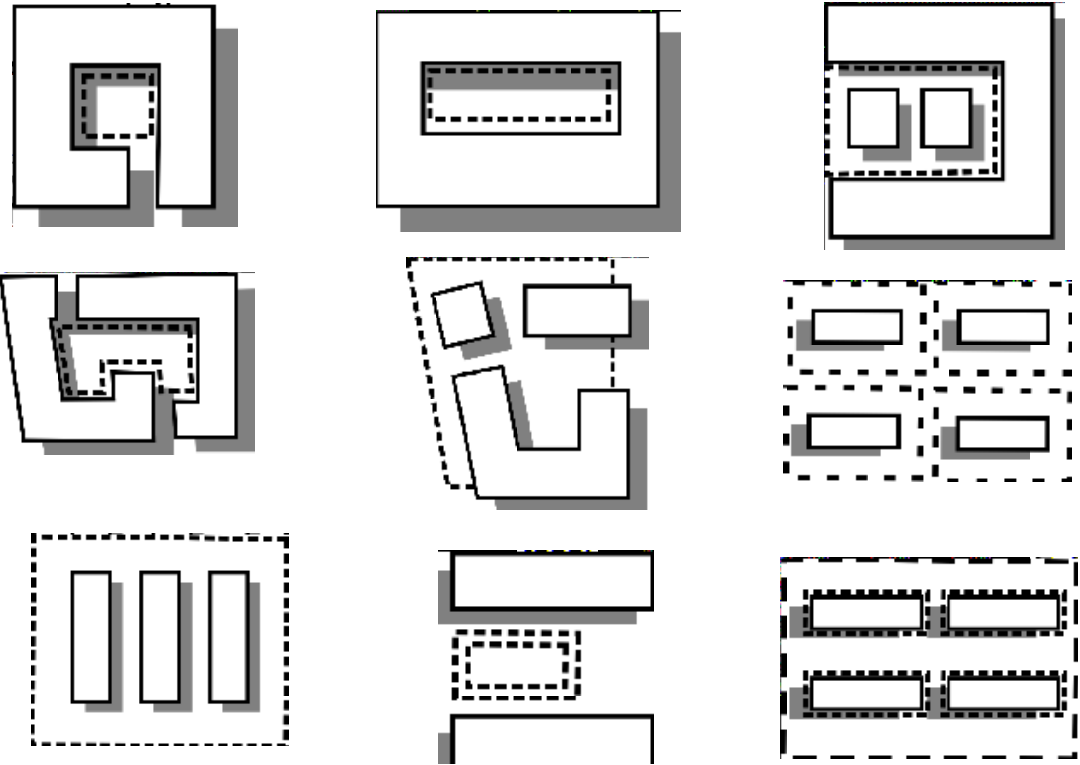
Для конкретної існуючої прибудинкової території (яка є «частковим випадком»):

1. Діагностика. Система аналізує поточні морфологічні одиниці цієї території.
2. Порівняння. Ці дані порівнюються з параметрами, визначеними в виведених типологічних моделях.
3. Оптимізація. Система рекомендує необхідні дії (прийоми впорядкування), які мінімізують слабкі сторони при оформленні прибудинкової території.

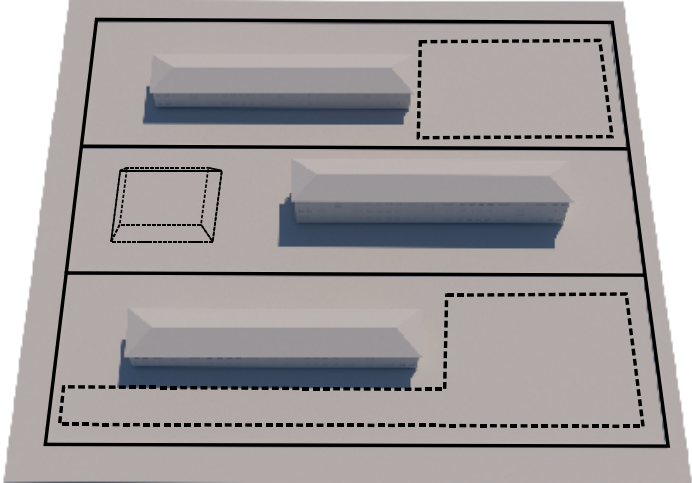


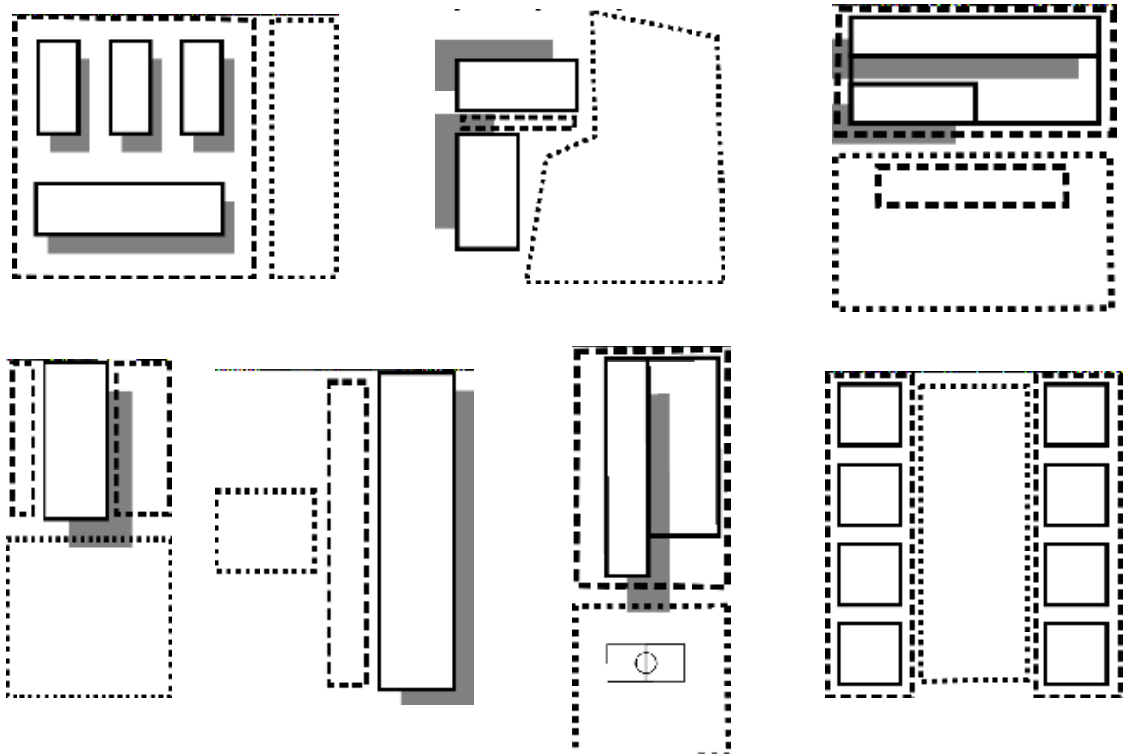
(Табл. 1, 2, 3, 4)

Тип 1	Типологічна модель						ключові ознаки	
								<p>фактична площа території як правило перевищує нормативну <math>T_n &lt; T_f</math> (існує резерв)</p>
								
							ключові характеристики	
							<p>1. відсутність/рідкість об'єктів громадського обслуговування на першому поверсі, 2. розташування в «спальних» районах міста (мікрорайони Левада, Сади, тощо)</p>	
рекомендовані прийоми впорядкування								
<b>2.0</b>	<b>3.0</b>	<b>4.1</b>	<b>5.1</b>	<b>5.2</b>	<b>5.3</b>			
морфологічні одиниці								
								

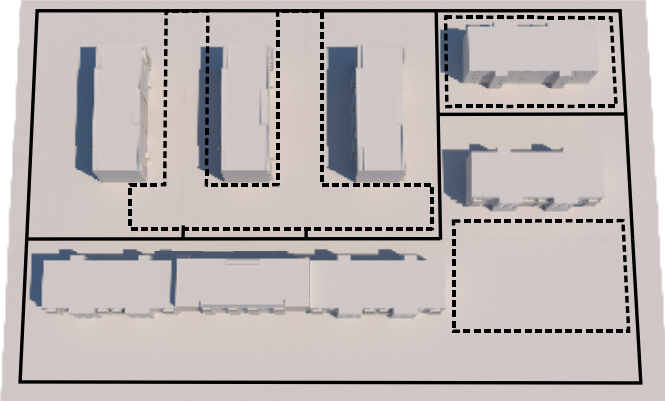


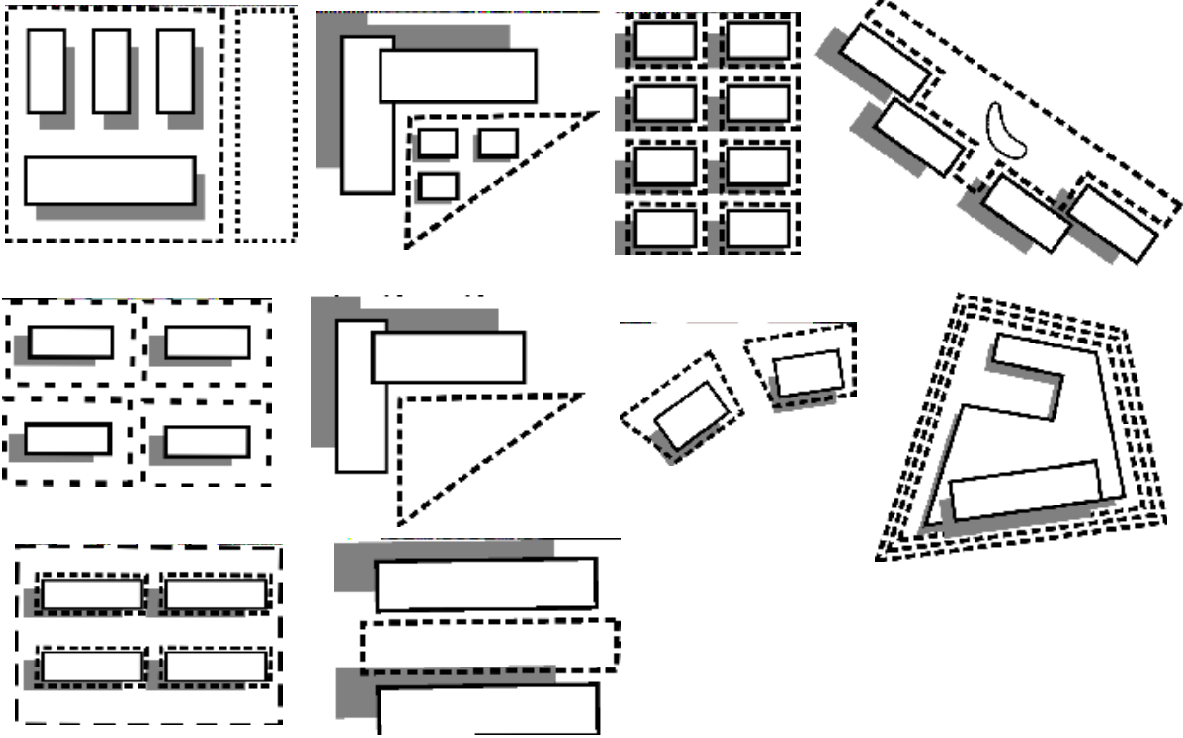
**Таблиця № 1. Морфо-типологічна класифікація прибудинкових територій з рекомендованими прийомами впорядкування Тип1 (розроблено автором)**

Тип 2	Типологічна модель					ключові ознаки	
						↓	нормативна площа території як правило перевищує фактичну $T_n > T_f$ (існує дефіцит території)
						⋮	ознака «площинність» виражена завдяки макс. щільності, обслуговуванню на першому поверсі та розташуванню вздовж магістралей, що визначає розвиток «фасадів» кварталу
						ключові характеристики	
						<p>1. об'єкти громадського обслуговування на першому поверсі,  2. розташування- центр, поліцентри, території після реконструкції шляхом ущільнення забудови, забудова вздовж міських магістралей, тощо</p>	
прийоми впорядкування							
<b>1.1</b>	<b>1.2</b>	<b>2.0</b>	<b>3.0</b>	<b>5.2</b>			
морфологічні одиниці							
							

**Таблиця № 2. Морфо-типологічна класифікація прибудинкових територій з рекомендованими прийомами впорядкування Тип 2 (розроблено автором)**

Тип 3	Типологічна модель	ключові ознаки		
			<p>нормативна площа території кварталу менше фактичної <math>T_n &lt; T_f</math> (існування резерву)</p>	
				<p>1. «потенціал» території дозволяє розвиватись шляхом ущільнення забудови 2. компенсація окремих прибудинкових територій за рахунок загальних територій</p>
		<p>основні характеристики</p>		
<p>прийоми впорядкування</p>		<p>1. відсутність/рідкість об'єктів громадського обслуговування на першому поверсі, 2. розташування- деякі квартали в центральній частині міста, та в спальних районах міста</p>		
<p>4.2</p>	<p>4.3</p>			<p>5.2</p>
<p>морфологічні одиниці</p>				
				

**Таблиця № 3. Морфо-типологічна класифікація прибудинкових територій з рекомендованими прийомами впорядкування Тип 3 (розроблено автором)**

Тип 4	Типологічна модель						ключові ознаки	
								<p>нормативна площа території як правило відповідає фактичній <math>T_n = T_f</math></p>
								
							ключові характеристики	
							<p>1. поверховість <b>4-5 пов.</b>            2. відсутність/рідкість об'єктів громадського обслуговування на першому поверсі,            3. розташування в «спальних» районах міста (Поділ, Половки, тощо)</p>	
рекомендовані прийоми впорядкування								
<b>2.0</b>	<b>3.0</b>	<b>4.3</b>	<b>5.1</b>	<b>5.2</b>	<b>5.3</b>			
морфологічні одиниці								
								

**Таблиця № 4. Морфо-типологічна класифікація прибудинкових територій з рекомендованими прийомами впорядкування Тип 4 (розроблено автором)**

### 4.3. Перспективи розвитку прибудинкових територій

Подальше існування прибудинкових територій багатоквартирних житлових будинків може мати кілька перспективних напрямків, враховуючи сучасні урбаністичні виклики та потреби населення. Цей процес можна охарактеризувати як комплексний і багатогранний який включає в себе інтеграцію різноманітних процесів, які взаємодіють між собою, формуючи цілісну стратегію розвитку, наприклад зосередженість стратегії Пітера Калторпа на створенні стійких, пішохідних, орієнтованих на громадський транспорт спільнот, які інтегрують локальний дизайн з ширшими міськими та регіональними системами [157]. Важливо підкреслити, що успішна реалізація цього процесу вимагає саме системного підходу. Розвиток прибудинкових територій багатоквартирної житлової забудови повинен ставати все більш керованим процесом, це дозволяє забезпечити більшу прогнозованість, автономність, гармонійність і ефективність у подоланні перешкод, що виникають на шляху розвитку цього важливого сегмента міських територій. Перспективи розвитку прибудинкових територій багатоквартирних житлових будинків передбачає їх розгляд на двох взаємодоповнюючих рівнях. Ця дворівнева парадигма дозволяє розглянути перспективи як внутрішньої ефективності, так і перспективу зовнішньої системної інтеграції цих урбаністичних елементів.

#### **Мікрорівень (Локальний контекст)**

Цей рівень фокусується на імманентному розвитку прибудинкової території в межах її чітко визначених земельних ділянок, що безпосередньо належать до відповідного житлового комплексу. Розвиток на мікрорівні передбачає детальний розгляд та оптимізацію внутрішніх просторових рішень, функціонального зонування, елементів благоустрою (озеленення, освітлення, малих архітектурних форм, дитячих та спортивних майданчиків, паркувальних місць), а також інженерної інфраструктури. Основна увага повинна приділяється забезпеченню комфорту, безпеки та функціональності для мешканців конкретного будинку або житлового комплексу, а також відповідності чинним містобудівним нормам та стандартам.

Метою є створення якісного, ергономічного та естетично привабливого локального середовища. На **мікрорівні** здійснюється концептуалізація та оптимізація просторово-функціональних характеристик прибудинкової території в межах її чітко визначених кадастрових меж, що асоційовані з конкретним житловим комплексом або об'єктом нерухомості.

1. Нормативно-правовий аспект розвитку прибудинкових територій є перспективним напрямком, що сприяє ефективній регуляції та організації простору, забезпечуючи інтеграцію сучасних стандартів і вимог до благоустрою та функціонування житлових комплексів.

2. Соціальні простори. Створення відкритих просторів для спілкування та взаємодії мешканців, таких як дитячі майданчики, спортивні зони, місця для відпочинку, може сприяти розвитку громади і соціальної згуртованості. Це особливо важливо в умовах зростаючої соціальної ізоляції.

3. Гнучкість просторового планування. Розробка гнучких проєктів, які можуть адаптуватися до швидкозмінних умов та потреб мешканців і соціального контексту. Це може включати можливість швидкого переобладнання простору для різних функцій (наприклад, перетворення спортивного майданчика на місце для проведення культурних заходів).

4. Інтеграція зеленої інфраструктури. Зростаюча увага до екологічності та сталого розвитку сприяє впровадженню зелених зон, садів на дахах, вертикальних садів та інших елементів природи в урбаністичному середовищі. Це не лише покращує естетику, але й сприяє покращенню якості повітря та зниженню температури в літній період.

5. Технологічні рішення. Впровадження смарт-технологій для управління прибудинковими територіями (наприклад, системи моніторингу якості повітря, освітлення, безпеки) може підвищити комфорт і безпеку мешканців. Такі рішення можуть включати інтерактивні елементи, що дозволяють мешканцям взаємодіяти з простором.

6. Екологічні матеріали та технології. Використання екологічно чистих матеріалів і

технологій у будівництві та благоустрої прибудинкових територій. Це не лише знижує негативний вплив на навколишнє середовище, але й підвищує довговічність об'єктів.

7. Залучення мешканців до проектування. Важливо залучати самих мешканців до процесу проектування прибудинкових територій. Це може бути реалізовано через громадські слухання, опитування або участь у дизайн-майстернях, що дозволить врахувати їхні потреби та побажання.

8. Покращення доступності. Забезпечення безбар'єрного доступу до прибудинкових територій для людей з обмеженими можливостями. Це включає створення пандусів, спеціально облаштованих доріжок та інших елементів інфраструктури.

9. Етнічна інклюзія — це концепція, що стосується інтеграції та залучення представників різних етнічних груп. Вона передбачає забезпечення рівних можливостей для всіх етнічних спільнот, що сприяє їхній участі в прийнятті рішень, доступу до ресурсів і послуг, а також культурному обміну.

## **2. Макрорівень (Системна інтеграція)**

На цьому рівні прибудинкова територія розглядається не як ізольований об'єкт, а як емерджентна властивість та інтегральна складова загальної урбаністичної тканини міста. Розвиток на макрорівні передбачає дослідження її взаємозв'язків із ширшим міським середовищем: транспортною мережею, системою громадських просторів, зеленими зонами міста, соціальною та комерційною інфраструктурою. Ключовим аспектом є оцінка впливу прибудинкових територій на формування загального архітектурно-просторового образу міста, його екологічної стійкості, соціальної когезії та якості життя міського населення в цілому. Цей рівень вимагає системного підходу до розуміння того, як локальні рішення акумулюються та впливають на функціонування та розвиток міста як цілісної соціо-просторової системи, що постійно еволюціонує.

На **макрорівні** прибудинкова територія вимагає холістичного та системного аналізу її взаємозв'язків та функціональної залежності від ширшого міського контексту.

Таким чином розвиток прибудинкових територій багатоквартирних житлових будинків і урбанізованих територій міста загалом перебуває в тісній взаємодії, що можна в свою чергу розглядати через дві основні парадигми: перша — це залежність розвитку прибудинкових територій від загальних тенденцій урбанізації, а друга — це вплив прибудинкових територій на формування майбутнього міського середовища.

*Перша парадигма – залежність розвитку прибудинкових територій від загальних тенденцій урбанізації.*

У цьому контексті розвиток прибудинкових територій визначається низкою факторів, що є прямим відображенням домінуючих загальноміських та глобальних урбанізаційних тенденцій. Ці тенденції формують не лише функціональне призначення, а й естетичні, соціальні та екологічні характеристики прибудинкових просторів.

Міграційні процеси. Зростання або зменшення населення в містах призводить до збільшення або зменшення попиту на житло, що, в свою чергу, впливає на проектування та організацію прибудинкових територій. У таких умовах важливо забезпечити достатню, оптимальну інфраструктуру, включаючи зони для відпочинку, зелені насадження та комунікаційні простори. Розвиток прибудинкових територій є ключовим елементом у протидії міграції населення. Підвищення якості життя через поліпшення інфраструктури, соціальних послуг і активізацію громади може суттєво зменшити бажання людей залишати регіон у пошуках кращих умов. Важливо створити умови, за яких мешканці відчуватимуть себе комфортно і безпечно, а також матимуть можливість реалізувати свій потенціал на місці.

Економічні фактори. Економічний розвиток регіону впливає на інвестиції в інфраструктуру, які можуть покращити якість прибудинкових територій. Високий рівень економічної активності може стимулювати створення нових об'єктів соціальної інфраструктури, таких як дитячі майданчики, спортивні зали та комерційні площі. Низький рівень економічної активності може стати серйозною перешкодою для розвитку прибудинкових територій. Це може призвести до погіршення інфраструктури, зниження якості життя мешканців і соціальної напруги.

Для покращення ситуації необхідні комплексні заходи з revitalization (оновлення) економіки регіону, залучення інвестицій та активна участь громади в процесах розвитку.

Технологічний прогрес. Застосування смарт-технологій у містах може змінити підходи до управління прибудинковими територіями, забезпечуючи інтеграцію з системами міського управління. Це може включати моніторинг стану навколишнього середовища, безпеки та ефективності використання ресурсів.

Загальні тенденції містобудування. На сьогоднішній день існує кілька основних моделей розвитку простору урбанізованих територій. Кожна з них має свої особливості та підходи до планування і управління міськими просторами. Ось деякі з них:

1. *Традиційне містобудування.* Ця модель базується на історичних принципах планування, які включають змішане використання територій, компактність, пішохідні зони та розвиток громадських просторів. Вона акцентує увагу на створенні суспільних центрів, де люди можуть взаємодіяти [3;17].

2. *Суперблоки (Superilles).* Ця модель передбачає обмеження автомобільного руху в певних районах, створюючи безпечні пішохідні зони та простори для відпочинку. Це дозволяє зменшити забруднення повітря та шум, а також покращити якість життя мешканців. Сальвадор Руеда є головним ідеологом та розробником концепції «суперблоків», яка була успішно впроваджена в Барселоні [158].

3. *15-хвилинне місто.* Ця модель спрямована на забезпечення доступності всіх основних послуг у межах 15 хвилин пішки або на велосипеді. Це передбачає розвиток локальної інфраструктури та змішаного використання територій. Карлос Морено є ідейним натхненником та головним розробником концепції «15-хвилинного міста» [159].

4. *Екологічне містобудування.* Ця модель акцентує увагу на сталому розвитку, використанні екологічних матеріалів, енергозберігаючих технологій і створенні зелених просторів. Вона прагне інтегрувати природу в міське середовище. Праця Кена Санга є фундаментальним посібником з екологічного проектування [160].

5. *Місто-інтелект (Smart City)*. Використання сучасних технологій для оптимізації управлінських процесів, підвищення ефективності інфраструктури і покращення якості життя мешканців. Це може включати системи моніторингу, розумне управління транспортом та інше. Бойд Коен, Андреа Карагліу, К'яра Дель, Пітер Нійкамп надють визначення «розумного міста» та його ключових компонентів, охоплюють використання сучасних технологій для оптимізації управлінських процесів [161; 162].

6. *Географічно-інтегроване місто (Geographically Integrated City)*. Модель, що акцентує увагу на взаємозв'язках між різними територіями, включаючи сільські та урбанізовані райони, з метою забезпечення збалансованого розвитку. Аллен Скотт та Майкл Сторпер досліджують динамічні взаємозв'язки між великими міськими центрами та їхніми прилеглими територіями, включаючи сільські райони [163]. Джон Фрідманн у своїй книзі (*Planning in the Public Domain: From Knowledge to Action*) розглядає концепції інтегрованого просторового планування та регіонального розвитку, що передбачає взаємозв'язки між різними територіями та прагнення до збалансованого розвитку [164].

7. *Креативні міста*. Модель, що базується на розвитку культурних і креативних індустрій як основи економічного зростання. Вона акцентує увагу на залученні творчих людей та підприємств до міського розвитку. Річард Флорида є дослідником «креативного класу» та його впливу на міський розвиток [165]. Чарльз Лендрі надає практичні інструменти та концепції для міст, які прагнуть використовувати креативність як основу для розвитку, залучаючи творчих людей та підприємства [166].

8. *Транспортно-орієнтоване містобудування (Transit-Oriented Development, TOD)*. Ця модель спрямована на розвиток міст навколо транспортних вузлів, таких як станції метро або автобусні зупинки. Вона передбачає високу щільність забудови і змішане використання територій для забезпечення зручного доступу до громадського транспорту. Пітер Калторп, Роберт Серверо описують принципи TOD – розвиток навколо транспортних вузлів, висока щільність забудови, змішане

використання територій та орієнтація на громадський транспорт [167; 168].

9. *Сталий розвиток*. Модель, що акцентує увагу на економічній, соціальній і екологічній стійкості. Вона прагне до інтеграції різних аспектів розвитку для забезпечення довгострокового благополуччя громади. Всесвітня комісія Організації Об'єднаних Націй з питань навколишнього середовища та розвитку (Комісія Брундтланд) визначила та популяризувала концепцію сталого розвитку [155]. Джон Елкінгтон є автором концепції «Потрійного критерію», що є основою для розуміння та вимірювання сталого розвитку [169].

Коротко підсумовуючи загальні тенденції урбанізації детермінують характер прибудинкових територій і включають:

1. Ущільнення забудови та зростання щільності населення (Urban Densification and Population Growth) що зумовлює збільшення вертикальної та горизонтальної щільності забудови в містах і призводить до зменшення площі, доступної для прибудинкових територій. Це обумовлює необхідність їх багатофункціонального використання та інтенсифікації – кожен квадратний метр має виконувати кілька функцій (рекреаційну, транзитну, екологічну, комунікативну). Прибудинкові території стають компенсаційними просторами для відпочинку та соціальної взаємодії в умовах дефіциту міських відкритих територій та створення доступного житла. Це також стимулює розвиток вертикального озеленення та експлуатованих дахів.

2. Технологічну інтеграцію та цифровізація (Technological Integration and Digitalization) Концепція «розумного міста» (Smart City) проникає і на прибудинкові території. Це проявляється в імплементації інтелектуальних систем освітлення, автоматизованих систем управління відходами, відеоспостереження, пунктів зарядки електромобілів, а також у забезпеченні безшовного Wi-Fi покриття. Прибудинкові території трансформуються в частину цифрової інфраструктури міста, підвищуючи рівень безпеки, комфорту та енергоефективності.

3. Екологізацію та сталий розвиток (Ecologization and Sustainable Development), що обертається на зростання екологічної свідомості та виклики зміни клімату змушують

інтегрувати принципи сталого розвитку в дизайн прибудинкових територій. Це включає створення «зелених» інфраструктурних рішень (дощові сади, пермеабельні покриття, біорізноманіття), використання енергоефективних матеріалів, систем збору дощової води та сонячної енергії. Прибудинкові території стають ключовими елементами міського екокаркасу, сприяючи поліпшенню мікроклімату, зниженню ефекту «теплого острова» та підвищенню якості повітря.

4. Зміна соціально-демографічної структури та способу життя (Socio-Demographic Shifts and Lifestyle Changes) що веде до диверсифікації вікових груп, зростання кількості незалежних домогосподарств, збільшення відсотка людей похилого віку та мігрантів, а також поширення віддаленої роботи вимагають від прибудинкових територій інклюзивності та адаптивності. Формуються простори для різних видів діяльності: дитячі майданчики, зони для літніх людей, місця для вигулу тварин, зони коворкінгу на відкритому повітрі, майданчики для спорту та медитації. Акцент робиться на сприянні соціальній взаємодії та формуванню місцевої спільноти.

5. Глобалізація та пошук локальної ідентичності (Globalization and Search for Local Identity) що зумовлює з одного боку перехід до уніфікації та типізації прибудинкових рішень. З іншого – зростає попит на унікальність та відображення локальної культурної та історичної спадщини. Прибудинкові території прагнуть інтегрувати елементи, що підкреслюють ідентичність місця, використовуючи місцеві матеріали, рослини, архітектурні мотиви та мистецькі об'єкти. Це сприяє формуванню «відчуття місця» (sense of place) та підвищує привабливість житлового середовища.

Таким чином, загальні тенденції урбанізації прямо формують прибудинкові території як динамічні, багатофункціональні, технологічно оснащені, екологічно відповідальні, соціально інклюзивні та культурно ідентифіковані простори, що є мікрокосмом сучасного міського середовища.

*Друга парадигма – вплив прибудинкових територій на розвиток урбанізованого простору.*

Це нова парадигма або «здвиг парадигми» – концепція що обґрунтовується Томасом Куном [170]. Застосовуючи принцип концепції «здвиг парадигми» до

прибудинкових територій, відходячи від старого погляду як на «залишковий» простір і встановлюючи новий фундаментальний принцип: ці території є активним, критично важливим компонентом. Таким чином, відбувається корінна зміна у розумінні їхнього призначення. В рамках цієї парадигми треба визначити наступні концепції.

Соціальна інтеграція. Якісні прибудинкові території сприяють соціальній інтеграції мешканців, що може позитивно вплинути на загальний соціальний клімат у місті. Коли мешканці мають доступ до комфортних і функціональних просторів для спілкування та відпочинку, це може зменшити соціальну напругу та підвищити рівень громадської активності.

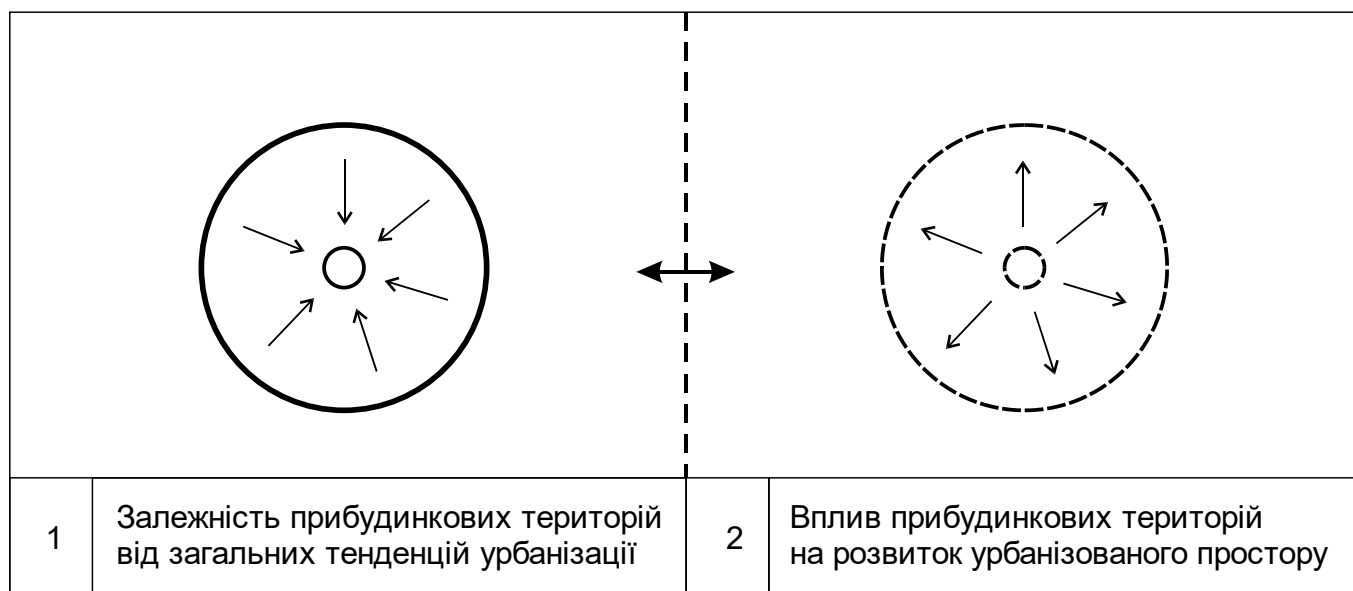
Екологічна стійкість. Прибудинкові території можуть стати важливими елементами екологічної стратегії міста. Впровадження зелених технологій (наприклад, вертикальні сади, системи збору дощової води) може зменшити негативний вплив урбанізації на навколишнє середовище та покращити якість життя мешканців.

Формування міської інфраструктури. Прибудинкові території можуть стати основою для створення нових соціальних і комерційних центрів, що стимулює економічний розвиток. Наприклад, появи кафе, магазинів чи культурних центрів у безпосередній близькості до житлових комплексів може збільшити привабливість району для нових мешканців та бізнесу.

Майбутнє прибудинкових територій багатоквартирних житлових будинків в рамках нової парадигми стає важливим аспектом урбаністичного розвитку, оскільки ці простори виконують ключову роль у формуванні соціальної структури та екологічної стійкості міських середовищ. Житло, як домінуючий простір, визначає не лише фізичне оточення, але й соціальні взаємодії, економічні можливості та екологічні умови. Це безпосередньо стосується того, куди має рухатися розвиток прибудинкових територій, або на що потрібно звертати увагу при їх плануванні.

Таким чином, прибудинкові території багатоквартирних будинків виступають не лише як простір для проживання, а й як важливий фактор соціального, економічного та екологічного розвитку урбанізованих територій. Їхнє майбутнє

треба визначати комплексним підходом до проектування та управління, що враховує потреби мешканців, екологічні вимоги та технологічні інновації. Отже, існує двостороння можливість. Розвиток прибудинкових територій може формувати майбутнє урбанізованих зон, а зміни в міському середовищі впливають на їх трансформацію. Рис. (4.12.)



**Рис. 4.12. Симбіоз парадигм взаємодії прибудинкових територій та тенденцій розвитку урбанізованого простору (розроблено автором)**

Цей симбіоз вимагає комплексного підходу до планування, що враховує потреби мешканців, екологічні аспекти та економічні реалії. Такий процес можна охарактеризувати як комплексний і багатогранний який включає в себе інтеграцію різноманітних процесів, які взаємодіють між собою, формуючи цілісну стратегію розвитку. Важливо підкреслити, що успішна реалізація цього процесу вимагає саме системного підходу. Розвиток прибудинкових територій багатоквартирної житлової забудови вимагає посиленої керованості і лише системне управління цим процесом дозволить досягти більшої прогнозованості, самодостатності, гармонії та ефективності у вирішенні проблем, що виникають на шляху становлення цього ключового елемента міського середовища.

## Висновки розділ IV

У четвертому розділі було комплексно розглянуто принципові положення та практичні прийоми впорядкування прибудинкових територій багатоквартирної житлової забудови, а також проаналізовано їх застосування на прикладі м. Полтава та окреслено перспективи розвитку.

1. Визначено, що ефективне впорядкування прибудинкових територій ґрунтується на низці ключових принципів таких як: принцип нормативно-правової основи, принцип соціальної взаємодії через партисипативність, принцип етичного управління та добросусідства, принцип збалансованого сталого розвитку (екологічної відповідальності).

2. Виявлено та систематизовано десять основних прийомів, що дозволяють реалізувати вищезазначені принципи шляхом системний підходу, що в свою чергу забезпечує стійкий збалансований розвиток прибудинкових територій.

3. Визначено, що майбутнє прибудинкових територій, та відповідно якість міського середовища, вимагають комплексного підходу, що інтегрує аналіз на двох взаємодоповнюючих рівнях парадигм.

Таким чином, розділ пропонує методологічний інструментарій (принципи та прийоми) для ефективного управління прибудинковими територіями, що забезпечує перехід від теоретичного розуміння до практичних кроків якісного перетворення міського середовища через інтегрований підхід та залучення всіх сторін. Розділ також підкреслює, що впорядкування прибудинкових територій – це комплексний процес, що вимагає інтегрованого підходу.

## Загальні висновки

На основі проведеного дослідження, що охопило теоретичний, методологічний та практичний аспекти впорядкування прибудинкових територій багатоквартирної житлової забудови, зроблено наступні узагальнені висновки:

1. Дослідження формування прибудинкових територій показало їх еволюційний шлях від простору навколо житлових будинків до динамічного, багатофункціонального архітектурно-планувального об'єкта. Прибудинкова територія є результатом пошуку гармонії між природним середовищем та архітектурно-побутовим облаштуванням житлового простору людини.
2. Виявлені особливості у формуванні прибудинкових територій, пов'язані з наслідками науково-технічного прогресу, зростанням міст, швидкими темпами масового житлового будівництва. З'ясовано, що характерними рисами сучасних прибудинкових територій багатоквартирної житлової забудови є їх багатогранність, соціальна, економічна, архітектурно-планувальна та екологічна складова яких спрямована на формування простору для взаємодії, спілкування та відпочинку.
3. Об'єктами попередніх досліджень урбаністів, архітекторів та соціологів були міський простір загалом, житловий простір, середовище життєдіяльності людини тощо. Тому прибудинковий простір багатоквартирної житлової забудови є недостатньо вивченим та малоопрацьованим, зокрема – з питань їх правового регулювання, методології визначення меж, утримання та благоустрою відповідно до сучасних викликів та потреб.
4. У роботі здійснено теоретико-методологічне обґрунтування дослідження прибудинкових територій, в основі якого лежить комплексність та необхідність інтеграції різнобічних наукових підходів для всебічного дослідження такого об'єкта. Визначено, що прибудинкова територія є динамічним, багатофункціональним архітектурно-планувальним об'єктом, формування якого

вимагає переходу від суто утилітарного управління до комплексного, партисипативного .

5. Виявлено передумови та фактори, які мають істотний вплив на формування прибудинкових територій – архітектурно-планувальні, природно-кліматичні, функціональні.
6. З'ясовано, що прибудинкова територія багатоквартирної житлової забудови є багатофункціональним простором із відповідною композиційно-просторовою організацією. Виявлено та згруповано в єдину систему морфологічні ознаки на основі факторів впливу та в залежності від типологічних моделей організації прибудинкових територій .
7. Сформульовано наступні принципи впорядкування прибудинкової території багатоквартирної житлової забудови які здатні забезпечити їх повноцінне функціонування: нормативно-правової основи, соціальної взаємодії через партисипативність, етичного управління та добросусідства, збалансованого сталого розвитку (екологічної відповідальності). Введено низку планувальних композиційних прийомів, які реалізують визначені принципи та сприяють належному упорядкуванню прибудинкових територій – об'єднання, поділ, використання земельного сервіту, визначення території спільного користування (проїзд), узагальнення, розподілення, відокремлення, взаємодоповнення, незалежного функціонування та комбінований.
8. Введена система прийомів є методологічним інструментарієм для якісного перетворення прибудинкових територій та їх ефективного управління в сучасних життєвих реаліях через інтегрований підхід та залучення всіх зацікавлених сторін. Прийоми пройшли апробацію на прибудинкових територіях багатоквартирної житлової забудови м. Полтава та є універсальними, здатними до реалізації в інших містах України.

## ПЕРЕЛІК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Lefebvre H. The Production of Space. Translated by D. Nicholson-Smith. Oxford : Blackwell Publishing, 1991. 464 p.
2. Mumford L. The City in History: Its Origins, Its Transformations, and Its Prospects. New York : Harcourt, Brace & World, 1961. 657 p.
3. Jacobs J. The Death and Life of Great American Cities. New York : Random House, 1961. 458 p.
4. Lynch K. The Image of the City. Cambridge, MA : MIT Press, 1960. 194 p.
5. Norberg-Schulz, C. Genius Loci: Towards a Phenomenology of Architecture. New York : Rizzoli, 1980. 184 p.
6. Попович М. В. Нарис історії культури України. Київ : АртЕк, 1999. 728 с.
7. Laumakis S. J. An Introduction to Buddhist Philosophy. Cambridge : Cambridge University Press, 2008. 280 p.
8. Зитте К. Художественные основы градостроительства. / Пер. С нем. М. Крастиньша. Москва: Стройиздат 1993 г. 255 с.
9. Cullen G. The Concise Townscape. London : Architectural Press, 1971. 192 с.
10. Alexander C. Notes on the Synthesis of Form. Cambridge, MA : Harvard University Press, 1964. 216 с.
11. Alexander C., Ishikawa S., Silverstein M. A Pattern Language: Towns, Buildings, Construction. New York : Oxford University Press, 1977. 1171 p.
12. Ле Корбюзье. К архитектуре. Перевод с французского И. Ламцова. Москва : Стройиздат, 1970. 214 с.
13. Castells M. The Rise of the Network Society. Malden, MA : Blackwell Publishers, 1996. 594 p.
14. Gehl J. Life Between Buildings: Using Public Space. Washington, D.C.: Island Press, 2011. 288 p.
15. Landry C. The Creative City: A Toolkit for Urban Innovators. London: Routledge, 2000. 304 p.

16. Montgomery C. *Happy City: Transforming Our Lives Through Urban Design*. New York: Farrar, Straus and Giroux, 2013. 384 p.
17. Jeff S. *Walkable City: How Downtown Can Save America, One Step at a Time. Updated & Expanded Edition*. Washington, D.C. : Island Press, 2020. 384 p.
18. Биваліна М. Комплексний підхід до модернізації районів масової житлової забудови 60-70-х років ХХ століття в Україні : дис. ... канд. Техн. Наук : 05.23.20 / Київський національний університет будівництва і архітектури. Київ 2007. 168 с.
19. Габрель, М. М. Просторова організація містобудівних систем : монографія / Київ : Видав. Дім А.С.С., 2004. – 400 с.
20. Дёмин Н. М. Управление развитием градостроительных систем. Киев : Будівельник, 1991. 184 с.
21. Вадімов В. Парадигма фрактальності міського просторового розвитку в умовах кризових ситуацій. *Просторовий розвиток*. 2024. (7), С.7–20.
22. Плешкановська А. О. Методологічні основи комплексної реконструкції міст : автореф. Дис. ... д-ра арх. : Київ, 2013. 41 с.
23. Shevchenko L.S. Second Life of the Residential Building Area of the Middle of the 50s—Early 80s of the Twentieth Century in Ukraine: Opportunities and Perspectives *Lecture Notes in Civil Engineering* 2019. Vol. 73. Pr. 449-462.
24. Волинський Б., Дроздов О., Розмови про архітектуру. Ist publishing, 2022. 136 с.
25. Коваленко Т. Прогалини в земельному праві України: поняття та сутність. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка*. Київ. №85 2010 р. с 54-59
26. Глейзер Э. Триумф города. Как наше величайшее изобретение делает нас богаче, умнее, экологичнее, здоровее и счастливее /пер. С англ. И. Кушнаревой. Москва. Института Гайдара, 2014. 432с.
27. France. Loi n 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Legifrance. URL:

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000006068253/> (дата звернення: 15.05.2024).

28. France. Code de l'urbanisme. Legifrance. URL:

<https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGITEXT000006074072/> (дата звернення: 15.05.2024).

29. Ville de Paris. Plan Local d'Urbanisme de Paris. Paris.fr. URL:

<https://www.paris.fr/pages/le-plan-local-d-urbanisme-plu-125> (дата звернення: 15.05.2024).

30. Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG) vom 15.03.1951 (BGBl. I S. 175), in der Fassung vom 10.10.2013 (BGBl. I S. 379), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.03.2021 (BGBl. I S. 544).

31. Berliner Bauordnung (BauO Bln) vom 29.09.2005 (GVBl. S. 495), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.03.2023 (GVBl. S. 85).

32. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. (Dz.U. 2003 nr 80, poz. 717). Ostatnio zmieniona ustawą z dnia 16 sierpnia 2023 r. (Dz.U. 2023 poz. 1688). URL:

<https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU20030800717> (дата звернення: 15.05.2024).

33. Ustawa o własności lokali: Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz.U. 1994 nr 85, poz. 388). Ostatnio zmieniona ustawą z dnia 28 lipca 2023 r. (Dz.U. 2023 poz. 1860).

<https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU19940850388> (дата звернення: 15.05.2024).

34. Prawo budowlane: Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U. 1994 nr 89, poz. 414).

Ostatnio zmieniona ustawą z dnia 28 lipca 2023 r. (Dz.U. 2023 poz. 1860). URL:

<https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU19940890414> (дата звернення: 15.05.2024).

35. Building Management Ordinance : Hong Kong Ordinance, Cap. 344, dated 24.06.1993 Hong Kong e-Legislation. As at 28.04.2023. URL:

<https://www.elegislation.gov.hk/hk/cap344> (дата звернення: 15.05.2024).

36. Landlord and Tenant (Consolidation) Ordinance : Hong Kong Ordinance, Cap. 219, dated 01.11.1984. Hong Kong e-Legislation. As at 28.04.2023. URL: <https://www.elegislation.gov.hk/hk/cap219> (дата звернення: 15.05.2024).

37. Town Planning Ordinance : Hong Kong Ordinance, Cap. 131, dated 01.07.1990 Hong Kong e-Legislation. As at 28.04.2023. URL: <https://www.elegislation.gov.hk/hk/cap131> (дата звернення: 15.05.2024).

38. Act on the Ownership and Management of Aggregate Buildings : Republic of Korea Act, No. 3725, dated 31.12.1984. As at 27.07.2023. URL: <https://elaw.klri.re.kr/eng/lawView.do?hseq=59979&lang=eng> (дата звернення: 15.05.2024).

39. Building Act : Republic of Korea Act, No. 984, dated 20.01.1962. Korea Legislation Research Institute. As at 27.07.2023. URL: <https://elaw.klri.re.kr/eng/lawView.do?hseq=60000&lang=eng> (дата звернення: 15.05.2024).

40. Housing Act : Republic of Korea Act, No. 2434, dated 31.12.1972. Korea Legislation Research Institute. As at 27.07.2023. URL: <https://elaw.klri.re.kr/eng/lawView.do?hseq=59999&lang=eng> (дата звернення: 15.05.2024).

41. Housing and Development Act : Cap. 129. Singapore. As amended on 30.12.2004. URL: <https://sso.agc.gov.sg/Act/LTA19936> (дата звернення: 15.05.2024).

42. Land Titles Act : Cap. 157. Singapore. As amended on 30.12.2004. URL: <https://sso.agc.gov.sg/Act/TCA1988> (дата звернення: 15.05.2024).

43. Town Councils Act : Cap. 329A. Singapore. As amended on 30.03.2000. URL: <https://sso.agc.gov.sg/Act/TCA1988> (дата звернення: 15.05.2024).

44. Constitution of the Republic of South Africa, 1996 : Act No. 108 of 1996. South African Government. URL: <https://www.gov.za/documents/constitution/constitution-republic-south-africa-1996> (дата звернення: 15.05.2024).

45. Spatial Planning and Land Use Management Act, 2013 : Act No. 16 of 2013.

South African Government. URL: <https://www.gov.za/documents/spatial-planning-and-land-use-management-act> (дата звернення: 15.05.2024).

46. City of Johannesburg Land Use Scheme, 2018. City of Johannesburg. URL: <https://www.joburg.org.za/departments/development-planning/Pages/Land-Use-Scheme.aspx> (дата звернення: 15.05.2024).

47. National Building Regulations and Building Standards Act, 1977 : Act No. 103 of 1977. South African Government. URL: <https://www.gov.za/documents/national-building-regulations-and-building-standards-act-103-1977> (дата звернення: 15.05.2024).

48. City of Johannesburg Metropolitan Municipality: Nuisances By-law, 2004. City of Johannesburg. URL: <https://www.joburg.org.za/departments/governance/Documents/Nuisances-By-Law-2004.pdf> (дата звернення: 15.05.2024).

49. Código Civil y Comercial : Ley N 26.994, 01 de octubre de 2014. Centro de Información Judicial del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de Argentina\*. URL: <https://www.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/235000-239999/235975/norma.htm> (дата звернення: 15.05.2024).

50. Código Urbanístico : Ley N 6.099, 12 de julio de 2018. Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires. URL: <https://www.legislatura.gob.ar/documentos/leyes/Ley6099.pdf> (дата звернення: 15.05.2024).

51. Código de Edificación : Ley N 6.100, 12 de julio de 2018. Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires. URL: <https://www.legislatura.gob.ar/documentos/leyes/Ley6100.pdf> (дата звернення: 15.05.2024).

52. New York City Zoning Resolution. NYC Department of City Planning. URL: <https://www1.nyc.gov/site/planning/zoning/resolutions.page> (дата звернення: 15.05.2024).

53. New York City Building Code (New York City Administrative Code, Title 28). NYC Department of Buildings. URL: <https://www1.nyc.gov/site/buildings/codes/2022-construction-codes.page> (дата звернення: 15.05.2024).

54. Real Property Law. Consolidated Laws of New York. New York State Legislature. URL: <https://www.nysenate.gov/legislation/laws/RPL> (дата звернення: 15.05.2024).
55. New York City Fire Code (New York City Administrative Code, Title 29). New York City Fire Department (FDNY). URL: <https://www.nyc.gov/site/fdny/codes-rules/fire-code.page> (дата звернення: 15.05.2024).
56. Rules of the City of New York, Title 34 (Department of Transportation). NYC Rules. URL: <https://rules.cityofnewyork.us/title-34/> (дата звернення: 15.05.2024).
57. New York City Administrative Code, Titles 10 and 16. NYC Rules. URL: <https://rules.cityofnewyork.us/administrative-code/> (дата звернення: 15.05.2024).
58. Law No. (7) of 2006 Concerning Real Property Registration in the Emirate of Dubai. Dubai, 2006.
59. Local Order No. (2) of 1999 Concerning the Regulation of Construction Works in the Emirate of Dubai. Dubai, 1999.
60. Law No. (27) of 2007 Concerning Jointly Owned Property in the Emirate of Dubai. Dubai, 2007.
61. Law No. (6) of 2019 Concerning Ownership of Jointly Owned Real Property in the Emirate of Dubai. Dubai, 2019.
62. Resolution No. (3) of 2010 Approving the Executive Regulations of Law No. (27) of 2007 Concerning Jointly Owned Property in the Emirate of Dubai. Dubai, 2010.
63. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку : Закон України від 14.05.2015 № 417-VIII. Відомості Верховної Ради України. 2015. № 29. Ст. 262.
64. Про благоустрій населених пунктів : Закон України від 06.09.2005 № 2807-IV. Відомості Верховної Ради України. 2005. (№ 49). Ст. 521.
65. ДБН Б.2.2-12:2019. Планування і забудова територій. Київ. Мінрегіон України, 2019.
66. Земельний кодекс України : Кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III. Відомості Верховної Ради України. 2002.( № 3-)4. Ст. 27.

67. Про місцеве самоврядування в Україні : Закон України від 21.05.1997 № 280/97-ВР. Відомості Верховної Ради України. 1997. (№ 24). Ст. 170.

68. Правила утримання жилих будинків та прибудинкових територій : наказ Держжитлокомунгоспу України від 17.05.2005 № 76. Київ. 2005. Зареєстровано в Міністерстві юстиції України 25.08.2005 за № 927/11207.

69. ДСТУ-Н Б Б.2.2-9:2013. Настанова щодо розподілу територій мікрорайонів (кварталів) для визначення прибудинкових територій багатоквартирної забудови. Київ. Мінрегіон України. 2014. Затверджено наказом Мінрегіону від 26.02.2014 (№ 56).

70. Конституція України : Закон України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР. Відомості Верховної Ради України. 1996. (№ 30). Ст. 141.

71. Цивільний кодекс України : Кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV. Відомості Верховної Ради України. 2003. (№ 40-44). Ст. 356.

72. Про землеустрій : Закон України від 22.05.2003 № 858-IV. Відомості Верховної Ради України. 2003. (№ 36). Ст. 282.

73. Про оренду землі : Закон України від 06.10.1998 № 161-XIV. Відомості Верховної Ради України. 1998. (№ 46-47). Ст. 280.

74. Про основи містобудування : Закон України від 16.11.1992 № 2780-XII. Відомості Верховної Ради України. 1992. (№ 52). Ст. 683.

75. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI. Відомості Верховної Ради України. 2011. № 34. Ст. 343.

76. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку : Закон України від 29.11.2001 № 2866-III. Відомості Верховної Ради України. 2002. (№ 10). Ст. 78.

77. Податковий кодекс України: Закон України від 02.12.2010 № 2755-VI. Відомості Верховної Ради України. 2011. № 13–14, № 15–16, № 17. Ст. 112.

78. Про державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI. Відомості Верховної Ради України. 2011. (№ 49). Ст. 529.

79. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV. Відомості Верховної Ради України. 2004.

(№ 51). Ст. 553.

80. Про оцінку земель : Закон України від 11.12.2003 № 1378-IV. Відомості Верховної Ради України. 2004.( № 15). Ст. 229.

81. Про затвердження Положення про порядок розробки проектів розподілу територій, визначення меж або впорядкування існуючих землеволодінь та землекористувань у м. Полтава : рішення Полтавської міської ради від 05.12.2013 (№ 31/35).

82. Про Правила благоустрою міста Києва : рішення Київської міської ради від 25.12.2008 (№ 1051/1051).

83. Про затвердження Положення про порядок набуття права власності чи користування земельними ділянками на території м. Львова : рішення Львівської міської ради від 24.04.2008 (№ 1629).

84. Popper K. R. The Logic of Scientific Discovery. London : Routledge, 2002. 421 р.

85. Gehl, J. Cities for People. Washington, DC: Island Press, 2010. 269 p.

86. Плешкановська А.М. Функціонально-планувальна оптимізація використання міських територій. Київ: Вид. Логос, 2005. 190 с.

87. Сингаївська, О., & Биваліна, М. Основні напрями вирішення проблем у сфері благоустрою та озеленення міста. *Містобудування та територіальне планування*, (81), С.313–336. URL: <https://doi.org/10.32347/2076-815x.2022.81.313-336>

88. Голик Й., Багрій Н., Вантюх Д. Масова житлова забудова як елемент кризової архітектури. *Просторовий розвиток*, (4), с.14–28. URL: <https://doi.org/10.32347/2786-7269.2023.4.14-28>

89. Shevchenko L., Mykhaylyshyn O., Novoselchuk N., Troshkina O., Kamal M. A. Landscaping and Greening of the Residential Buildings Courtyards of the 50s–Early 80s of the XX Century in Ukraine: Current Situations and Renewal Perspectives. *Lecture Notes in Civil Engineering*. 2023. Vol. 299. P. 541–558. DOI: 10.1007/978-3-031-17385-1\_43.

90. Кучерявий В. П. Урбоекологія : навч. Посіб. Львів : ВНТЛ-Класика, 2007.

368 c.

91. Glaeser E. L. *Triumph of the City: How Our Greatest Invention Makes Us Richer, Smarter, Greener, Healthier, and Happier*. New York : Penguin Press, 2011.

92. Brealey R. A., Myers S. C., Allen F. *Principles of Corporate Finance*. 14th ed. New York : McGraw-Hill Education, 2023.

93. Ulrich R. S. View through a window may influence recovery from surgery. *Science*. 1984. 224(4647). 420–421 p.

94. Newman O. *Defensible Space: Crime Prevention Through Urban Design*. New York: Macmillan. 1972.

95. Ostrom, E. *Governing the Commons: The Evolution of Institutions for Collective Action*. Cambridge University Press. 1990

96. Healey P *Collaborative Planning: Shaping Places in Fragmented Societies*. Palgrave Macmillan. 1997.

97. Morin E. *Seven Complex Lessons in Education for the Future*. UNESCO Publishing. 2001.

98. Creswell J. W. *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches*. SAGE Publications. 2018.

99. Bertalanffy L. Ludwig von Bertalanffy. *General System Theory: Foundations, Development, Applications*. New York: George Braziller. 1968.

100. Morin E. *On Complexity*. Hampton Press. 2008.

101. Whyte, W. H. *The Social Life of Small Urban Spaces*. Project for Public Spaces. 1980.

102. Reason, P., & Bradbury, H. (Eds.). *The SAGE Handbook of Action Research: Participative Inquiry and Practice* (2nd ed.). SAGE Publications. 2008.

103. Simon, H. A. *The Sciences of the Artificial* (3rd ed.). MIT Press. 1996.

104. Yin, R. K. *Case Study Research and Applications: Design and Methods* (6th ed.). SAGE Publications. 2018.

105. Batty M. *Cities and Complexity: Understanding Cities with Cellular Automata, Agent-Based Models, and Fractals*. Cambridge : MIT Press, 2005. 562 p.

106. Pickett S. T. A. Et al. Resilience in Ecology and Urban Design: Linking Theory and Practice for Sustainable Cities. Washington : Island Press, 2013. 416 p.
107. Smuts J. C. Holism and Evolution. London : Macmillan and Co., 1926.
108. Capra F. The Web of Life: A New Scientific Understanding of Living Systems. New York : Anchor Books. 1996.
109. Rees W. E. An ecocentric perspective on sustainability. *Journal of Environmental Policy & Planning*. 2002. Vol. 4. (No. 1). 11–24 p.
110. Beatley T. Biophilic Cities: Integrating Nature into Urban Design and Planning. Island Press. 2011.
111. Daly H. E. Toward Some Operational Principles of Sustainable Development. *Ecological Economics*, 2(1), 1–6 p.
112. Newman O. Defensible Space: Crime Prevention Through Urban Design. Macmillan. 1972.
113. Jacobs A. B. Great Streets. MIT Press. 1993.
114. Lofland, Lyn H. The public realm: Exploring the city's quintessential social space. *Journal of Urban Design*. 1998. Vol. 3, No. 2. P. 119–130.
115. Putnam, Robert D. Bowling Alone: The Collapse and Revival of American Community. 2000.
116. Forrest R. Kearns A. Social cohesion, social capital and the neighbourhood. *Urban Studies*. 2001. Vol. 38 (No. 12. ) P. 2125–2143.
117. Nowak D. J., Crane D. E., Stevens J. C. Air pollution removal by urban trees and shrubs in the United States. *Urban Forestry & Urban Greening*. 2006. Vol. 4 ( No. 3–4.) 115–123 p.
118. Kaplan S. The restorative benefits of nature: Toward an integrative framework. *Journal of Environmental Psychology*. 1995. Vol. 15 (No. 3.) P. 169–182 p.
119. Ahern J. Green infrastructure for sustainable urban development: planning issues. *Landscape and Urban Planning*. 2007. Vol. 81 (No. 3). 261–267 p.
120. Carmona M. Urban Design Quality: A Review of the Research Literature. *Journal of Urban Design*. 2003. Vol. 8. 45–65 p.

121. Ulrich R. S. Human Responses to Vegetation and Landscapes. *Landscape and Urban Planning*. 1986. Vol. 13. 29–44 p.
122. Batty M. The Size, Scale, and Shape of Cities. *Science*. 2008. Vol. 319 (No. 5864). 769–771 p.
123. Salinger N. A. A Theory of the Urban Web. *Journal of Urban Design*. 2005. Vol. 10, (No. 2.) 159–176 p. 135. Glaeser E. L. Cities, productivity, and quality of life. *Journal of Regional Science*. 2011. Vol. 5 (No. 1). 2–13 p.
124. Glaeser E. L. Cities, productivity, and quality of life. *Journal of Regional Science*. 2011. Vol. 51 (No. 1). 2–13 p.
125. Gehl J. The city and human scale. *Journal of Urban Design*. 2010. Vol. 15. (No. 4). 495–509 p.
126. Talen E. The Social Equity of Urban Form: A Study of New Urbanism and the Public Realm. *Journal of Urban Design*. 2005. Vol. 10 (No. 2). 129–147 p.
127. Adger W. N. Social-ecological resilience: are we there yet? *Annual Review of Environment and Resources*. 2006. Vol. 31. 347–367 p.
128. Hillier B. *Space is the Machine: A Configurational Theory of Architecture*. Cambridge : Cambridge University Press. 1996. 396 p.
129. Fan Y., Myint K. Impacts of urban density on the provision of public open space: A case study of Singapore. *Landscape and Urban Planning*. 2014. Vol. 130. P. 110–121.
130. Carmona M. Place-making and place-shaping: The contemporary urban design challenge. *Journal of Urban Design*. 2014. Vol. 19, Iss. 1. 1–12 p.
131. Litman T. *Transportation Demand Management Encyclopedia*. Victoria Transport Policy Institute. 2023. <https://www.vtppi.org/> (дата звернення: 2023-10-26).
132. Shi Y., et al. Impact of Parking Provision on Urban Form and Travel Behavior: A Review. *\*Journal of Urban Planning and Development\**. 2018. Vol. 144, Iss. 4. Art. 04018029.
133. Hillier, B., & Hanson, J. (1984). *\*The Social Logic of Space\**. Cambridge: Cambridge University Press.

134. Venturi, R., Scott Brown, D., & Izenour, S. *Learning from Las Vegas: The Forgotten Symbolism of Architectural Form*. Cambridge, MA: The MIT Press, 1977. 192 p.
135. Krier, R. *Urban Space*. New York: Rizzoli International Publications, 1979. 216 p.
136. Francis M. The urban open space as a resource for social interaction. *Journal of Environmental Psychology*. 1987. Vol. 7,( no. 4.). 303–316 p.
137. Givoni B. *Climate Considerations in Building and Urban Design*. Van Nostrand Reinhold. 1998.
138. Gehl J. *Cities for People*. Island Press. 2010.
139. Appleyard D. *Livable Streets*. University of California Press. 1981.
140. Whitehand J. W. R. The changing face of urban morphology. *Urban Morphology*. 2001. Vol. 5 (no. 1.) 3–12 p.
141. Rossi A. *The Architecture of the City*. Cambridge MA: MIT Press 1982. 200 p.
142. Corner J. *The Landscape Imagination: Collected Essays of James Corner 1990–2010*. New York: Princeton Architectural Press, 2014. 320 p.
143. Lynch K., Hack, G. *Site Planning*. 3rd ed. Cambridge, MA: MIT Press, 1984. 491 p.
144. Lynch K. A. *Theory of Good City Form*. MIT Press. 1981.
145. Healey P. (2003). Collaborative Planning in Perspective. *Planning Theory*, 2003. 2 (2) 101–123 p.
146. Ostrom E. (Остром, Еліно́р) *Праця: A General Framework for Analyzing Sustainability of Social-Ecological Systems* 2009.
147. Tuan Y. F. *Space and Place: Humanistic Perspective* 1975.
148. Sanders E. B.-N., & Stappers, P. J. Co-creation and the new landscapes of design. *CoDesign*, 2008, 4 (1), 5-18.
149. Sanoff H. *Community Participation Methods in Design and Planning*. John Wiley & Sons. 2000
150. Carroll A. B. *The pyramid of corporate social responsibility: Toward the moral*

management of organizational stakeholders. *Business Horizons*, 1991. 34 (4), 39-48.

151. Freeman, R. E., & Velamuri, S. R. A New Approach to CSR: Company Stakeholder Responsibility. *Business & Society Review*, 2006, 111 (2), 153-167 p.

152. Williamson, O. E. (1993). Opportunism and Its Critics. *Managerial and Decision Economics*. 1993, 14 (2), 97-107.

153. Jonas H. *The Imperative of Responsibility: In Search of an Ethics for the Technological Age*. University of Chicago Press. 1984.

154. Berkes, F., & Folke, C. *Linking social and ecological systems: Management practices and social mechanisms for building resilience*. Cambridge University Press. 1998.

155. United Nations World Commission on Environment and Development (Brundtland Commission). *Our Common Future*. Oxford, Oxford University Press. 1987. 400 p.

156. Forester J. *Planning in the Face of Power*. University of California Press. 1989.

157. Flyvbjerg B. *Making Social Science Matter: Why Social Inquiry Fails and How It Can Succeed Again*. Cambridge University Press. 2001

158. Agència d'Ecologia Urbana de Barcelona. *Superilles: Un nou model urbà per a Barcelona*. Barcelona, Agència d'Ecologia Urbana de Barcelona, 2016. 64 p.

159. Moreno C., Allam Z., Chraïbi D., & Gall C. The 15-minute city: From concept to implementation. *Smart Cities*. 2021. Vol. 4 (№ 1.) 1–15p.

160. Yeang K. *Ecological Design: A Manual for Ecological Architecture and Landscape*. New York : John Wiley & Sons, 1995. 272 p.

161. Cohen B. *The Smart City Handbook: A Guide for Building Smarter Cities*. New York : John Wiley & Sons, 2020. 304 p.

162. Caragliu A., Del Bo, C., Nijkamp, P. Smart Cities in Europe. *Journal of Urban Technology*. 2011. Vol. 18, (№ 2.) 65–82 p.

163. Scott A. J., Storper, M. Global City-Regions. *Urban Studies*. 2003. Vol. 40, № 12. P. 2379–2401.

164. Friedmann J. *Planning in the Public Domain: From Knowledge to Action*.

Princeton : Princeton University Press, 1987. 499 p.

165. Florida R. *The Rise of the Creative Class: And How It's Transforming Work, Leisure, Community and Everyday Life*. New York : Basic Books, 2002. 404 p.

166 Landry C. *The Creative City: A Toolkit for Urban Innovators*. London. Earthscan, 2000. 308 p.

167. Calthorpe P. *The Next American Metropolis: Ecology, Community, and the American Dream*. New York. Princeton Architectural Press. 1993. 176 p.

168. Cerver, R. *Transit-Oriented Development in the United States: Experiences, Challenges, and Prospects*. Washington, D.C. : Transportation Research Board, 2004. 196 p.

169. Elkington J. *Cannibals with Forks: The Triple Bottom Line of 21st Century Business*. Gabriola Island. New Society Publishers. 1998. 402 p.

170. Kuhn T. S. *The Structure of Scientific Revolutions*. Chicago : University of Chicago Press. 1962. 210 p.

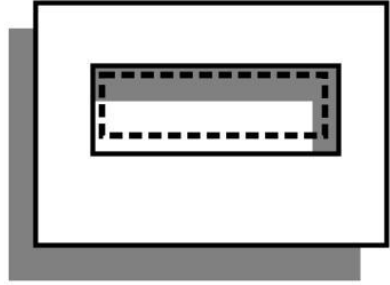
## ДОДАТКИ

Додаток А. Аналіз існуючої світової практики організації прибудинкових просторів багатоквартирної житлової забудови.

Париж	модель «колодязь»
	
	
<p>коротка функціонально-планувальна характеристика</p>	
<p>Багатоквартирна житлова забудова є дуже поширеною у більшості районів Парижа. Париж історично є містом з високою щільністю населення, і багатоквартирні будинки, особливо у стилі Осман (Haussmannian), є його типовою рисою.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Інсоляція та аерація внутрішніх приміщень: Дворики забезпечують природне освітлення та вентиляцію приміщень, що виходять у внутрішній простір, в умовах високої щільності забудови.</li> <li>2. Інтеграція в структуру кварталу/будівлі як внутрішні простори: Дворики є невід'ємною частиною планувальної структури кварталів та будівель, формуючи внутрішньоквартальні простори, відокремлені від вуличної мережі.</li> <li>3. Внутрішньоквартальна циркуляція та доступ через проїзди/арки: Дворики часто служать елементами внутрішньої циркуляції кварталу, з доступом з вулиці через арки, проїзди або галереї, створюючи систему внутрішніх зв'язків.</li> <li>4. Розміщення елементів технічного та господарського обслуговування: Дворики використовуються для розміщення технічних приміщень, інженерних комунікацій, сміттєзбірників, ізольованих від публічних просторів.</li> <li>5. Формування мікроклімату та акустичного комфорту: Дворики сприяють покращенню мікроклімату внутрішніх просторів, зменшуючи вплив шуму та забруднення з вулиць, створюючи більш комфортне середовище.</li> </ol>	

Париж

«внутрішньо-ізольована»



Париж	«двір+вулиця»
	
	
<p>коротка функціонально-планувальна характеристика</p>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Орієнтація на систему публічних та напівпублічних просторів: Прибудинкові території в Париж-Рив-Гош спроектовані як частина розгалуженої системи публічних та напівпублічних просторів, що включає сквери, площі, пішохідні алеї та зелені зони, на відміну від концепції приватних дворів.</li> <li>2. Інтеграція елементів зеленої інфраструктури: Характерною рисою є активне включення елементів зеленої інфраструктури, таких як газони, клумби, дерева та кущі, що формують озеленені ділянки, призначені для покращення мікроклімату та естетики прибудинкових просторів.</li> <li>3. Пріоритетність пішохідного руху та створення пішохідних зв'язків: Планування прибудинкових територій орієнтоване на створення комфортного та безпечного пішохідного середовища з розвинутою мережею пішохідних доріжок, обмеженням автомобільного руху та організацією пішохідних зв'язків між будівлями та громадськими просторами.</li> <li>4. Інкorporація об'єктів соціальної інфраструктури: У склад прибудинкових територій інтегровані об'єкти соціальної інфраструктури, такі як дитячі майданчики, спортивні зони та місця для відпочинку, що сприяють соціальній взаємодії мешканців та забезпечують різноманітність функцій у безпосередній близькості до житла.</li> <li>5. Застосування принципів модерністського містобудування в просторовій організації: Просторова організація прибудинкових територій відображає принципи модерністського містобудування, з акцентом на функціональне зонування, відкриті простори, геометричну чіткість форм та створення середовища, орієнтованого на потреби сучасного міського життя.</li> </ol>	

Париж	«двір+парк»
	
	
	

Берлін	«спільне користування»
	
 <p data-bbox="549 1352 1230 1384" style="text-align: center;">коротка функціонально-планувальна характеристика</p>	
<ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="312 1458 1347 1543">1. Об'єднаний внутрішньоквартальний простір: Двір виступає як об'єднаний простір, що інтегрує прибудинкові території кількох багатоквартирних будинків, формуючи спільну напівприватну зону.</li> <li data-bbox="312 1570 1410 1682">2. Компенсаційне озеленення обмеженого типу: В умовах щільної забудови, озеленення двору виконує компенсаційну функцію, часто представлене локальними зеленими насадженнями або мінімальним благоустроєм, зосередженим на покращенні мікроклімату та візуального комфорту.</li> <li data-bbox="312 1709 1347 1821">3. Колективна рекреаційно-господарська зона: Двір функціонує як колективна зона для мешканців кількох будинків, поєднуючи рекреаційні потреби (відпочинок, спілкування) з господарськими функціями (розміщення сміттєзбірників, велопарковок), оптимізуючи використання обмеженого простору.</li> <li data-bbox="312 1848 1394 1960">4. Інсоляційно-вентиляційний двір-колодязь: Двір, часто вузький та витягнутий, формує інсоляційно-вентиляційний двір-колодязь, забезпечуючи природну інсоляцію та вентиляцію для внутрішніх фасадів, що є важливим для санітарно-гігієнічних умов в умовах високої щільності забудови.</li> </ol>	

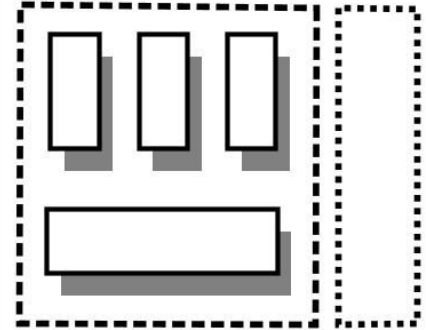
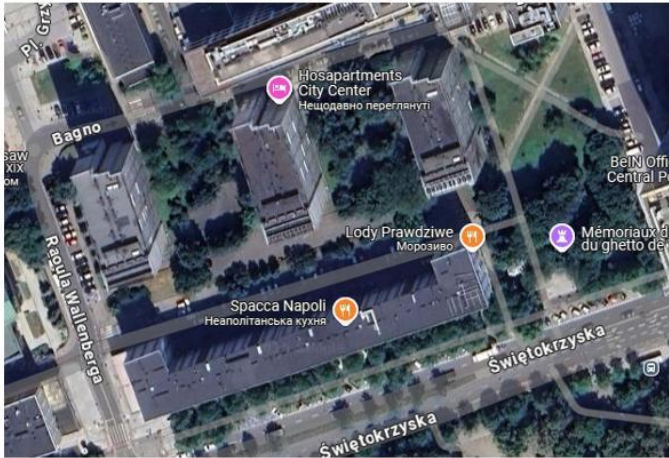
Берлін	«напівприватність»
	
	
<p style="text-align: center;">коротка функціонально-планувальна характеристика</p>	
<p>В районі Пренцлауер-Берг, є типові вулиці з щільною забудовою кінця 19-го - початку 20-го століть, періоду "Грюндерцайт". Характерною рисою є так звана "Blockrandbebauung" – квартальна забудова по периметру, де будівлі формують замкнутий або напівзамкнутий блок, утворюючи внутрішні двори. Прибудинкові території в цьому контексті – це саме ці внутрішні двори, що є невід'ємною частиною житлових комплексів.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Внутрішньоквартальний транзит: Двори часто слугують пішохідними проходами, з'єднуючи вулиці та різні частини кварталу, сприяючи внутрішньоквартальній мобільності.</li> <li>2. Компенсаційне озеленення: Обмежені зелені зони у дворах виконують компенсаційну функцію для щільної забудови, покращуючи мікроклімат та створюючи візуальний комфорт.</li> <li>3. Напівприватні зони спільного користування: Двори є напівприватним простором, призначеним для рекреації мешканців, часто з обмеженими елементами благоустрою.</li> <li>4. Інфраструктурна інтеграція: Розміщення господарських майданчиків (сміттєзбірники, велопарковки) інтегровано у структуру двору, оптимізуючи використання простору.</li> <li>5. Інсоляційно-вентиляційний коридор: Двір забезпечує природну інсоляцію та вентиляцію для внутрішніх фасадів будинку, що є критично важливим у щільній забудові.</li> </ol>	

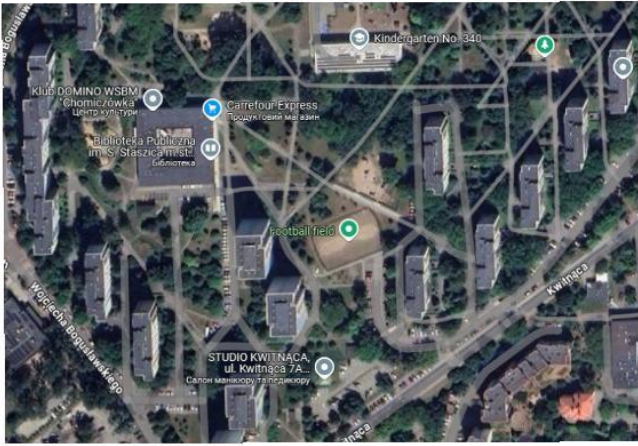
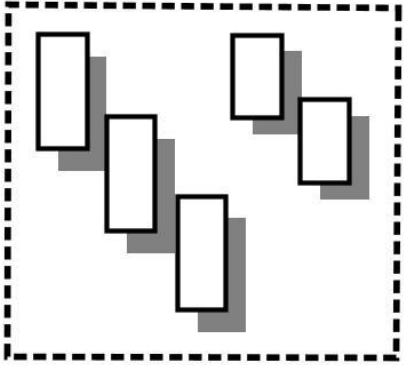

Берлін	«мікрорайоний тип 1»
	
	
<p>коротка функціонально-планувальна характеристика</p>	
<p>На відміну від класичних дворів Грюндерцайт, прибудинкові території, що виникли або були реконструйовані в 1980-х роках, відображали зміни в містобудівній політиці та архітектурних тенденціях того часу, особливо в Східному Берліні.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Відкриті внутрішньоквартальні простори (Offene Blockinnenräume): Зміна типології від замкнутого двору-колодязя до більш відкритого та інтегрованого в міську структуру простору.</li> <li>2. Колективні рекреаційні зони (Kollektive Freizeitanlagen): Пріоритетність створення просторів для спільного відпочинку та соціальної взаємодії мешканців.</li> <li>3. Типове озеленення та благоустрій (Typisierte Grün- und Freiraumgestaltung): Використання стандартних елементів та рішень у дизайні прибудинкових територій.</li> <li>4. Функціональне зонування (Funktionale Zonierung): Розподіл простору на функціональні зони (ігрові, відпочинку, озеленення) з чітким призначенням кожної зони.</li> <li>5. Мікрорайонний підхід (Mikrodistriktansatz): Інтеграція прибудинкових територій в загальну концепцію мікрорайону, де зелені простори є важливим елементом житлового середовища.</li> </ol>	

Варшава	«спільно-ізолювана»
	
	
<p style="text-align: center;"><b>коротка функціонально-планувальна характеристика</b></p>	
<p>Вулиця Новий Свят (Nowy Świat) у Варшаві є історичною та престижною вулицею. Забудова 1960-80-х років на ній, хоч і присутня, не є типовою для масової житлової забудови того періоду, як, наприклад, панельні мікрорайони на околицях міста. На Новому Святі в цей період велось точкове будівництво та реконструкція, а не масове створення нових житлових комплексів. Тому, описуючи прибудинкові території тут, ми говоримо про більш інтегровані в існуючу міську тканину простори, ніж типові "двори" спальних районів.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>1. Функціоналізм:</b> Пріоритет функціональності та утилітарності в плануванні та благоустрої. Кожен елемент має практичне призначення. Естетика відходить на другий план.</li> <li><b>2. Обмежений простір:</b> Характеризується дефіцитом вільного простору через щільну міську забудову та історичний контекст вулиці. Прибудинкові території мінімізовані.</li> <li><b>3. Внутрішньоквартальний простір (Інтраквартальний простір):</b> Багато прибудинкових територій формувалися як внутрішні двори, інтегровані в структуру міських кварталів, а не як окремі, відокремлені ділянки.</li> <li><b>4. Мінімалізм благоустрою:</b> Простий, утилітарний благоустрій з використанням типових елементів, обмежене озеленення, фокус на необхідних функціях, а не на декоративності.</li> <li><b>5. Інтеграція у вуличну тканину:</b> Прибудинкові території не були ізолювані, а намагалися бути частиною загального міського простору, продовжуючи тротуари та пішохідні зони, створюючи плавний перехід між приватним та публічним.</li> </ol>	

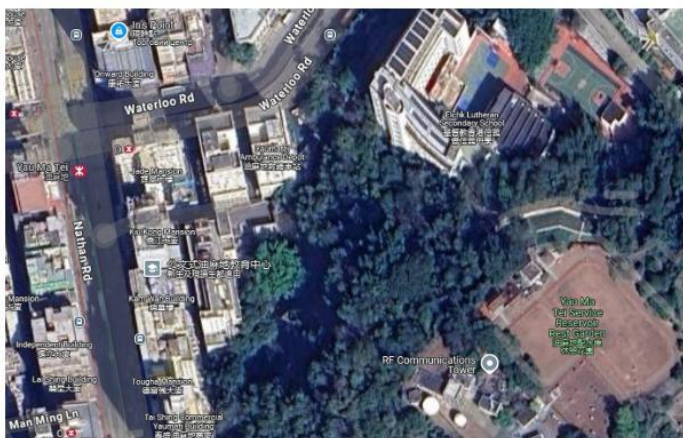
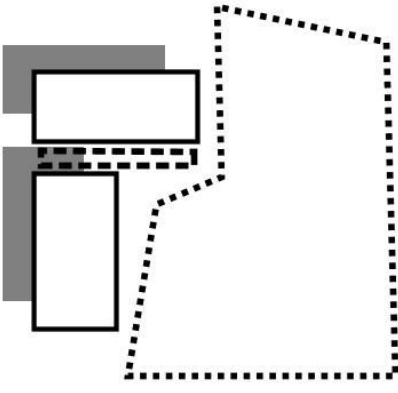

Варшава

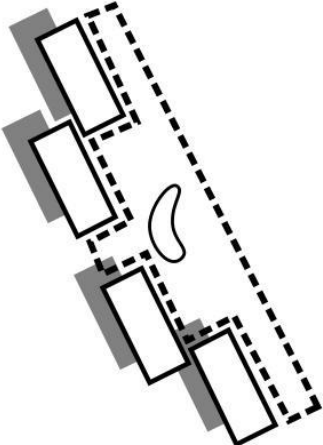

«зелений буфер»



Варшава	«мікрорайоний тип 2»
	
	
<p style="text-align: center;"><b>коротка функціонально-планувальна характеристика</b></p>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Мікрорайонування (Mikroogajon): Особливо актуальний для спальних районів. Прибудинкова територія є первинною ланкою мікрорайону, де житлові будинки, озеленення та базова інфраструктура планувалися комплексно для забезпечення мінімального комфорту життя.</li> <li>2. Функціональне зонування (Funkcjonalne strefowanie): Чітке розділення прибудинкової території на функціональні зони (відпочинку, ігрову, транспортну, господарську) з метою ефективного використання простору та задоволення основних потреб мешканців.</li> <li>3. Масове житлове будівництво (Masowe budownictwo mieszkaniowe): Термін, що визначає масштаб та характер будівництва в цей період. Стандартизація, типовість, економічність були ключовими факторами, що впливали на дизайн прибудинкових територій.</li> <li>4. Озеленення як елемент благоустрою (Zieleń jako element благоустрою): Включення озеленення в планування прибудинкових територій як важливого елементу благоустрою, створення комфортного мікроклімату та місць для відпочинку, особливо в спальних районах.</li> <li>5. Відкритий простір (Otwarta przestrzeń): Концепція відкритого, публічного простору, де прибудинкові території не відокремлені жорстко від міського середовища, сприяючи вільному пересуванню та соціальній взаємодії (хоча з часом це розуміння змінилося, і в сучасній забудові часто переважає закритий простір).</li> </ol>	

Гонконг	«функціональний концентрат»
	
	
<p style="text-align: center;"><b>коротка функціонально-планувальна характеристика</b></p>	
<p>Житловий комплекс Ой Ман Естейт , який розташований у районі Коулун, Гонконг. Це класичний приклад державного житлового комплексу (public housing estate) в Гонконгу. Такі комплекси є дуже поширеними і є типовим видом житла для значної частини населення Гонконгу.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Висока щільність забудови та вертикальна типологія: Характеризується екстремально високою щільністю забудови з домінуванням багатоповерхових веж, мінімізуючи горизонтальне розростання та максимально використовуючи обмежену площу землі.</li> <li>2. Компактні функціональні внутрішні двори: Прибудинкова територія зводиться до мінімальних внутрішніх дворів, які мають чітко функціональне призначення, включаючи дитячі майданчики, зони відпочинку, та шляхи сполучення, часто з жорстким покриттям.</li> <li>3. Інтегрована соціальна та комерційна інфраструктура: Комплекси спроектовані з інтегрованою інфраструктурою, включаючи магазини, ринки, заклади освіти та громадські центри на перших поверхах або в окремих будівлях, для забезпечення самодостатності та зручності мешканців.</li> <li>4. Транспортна інтеграція та пішохідна доступність: Продумана транспортна інфраструктура з дорогами для під'їзду транспорту, часто багаторівневими паркінгами, та акцент на пішохідну доступність до внутрішніх об'єктів комплексу та зовнішньої міської мережі.</li> <li>5. Мінімальне озеленення та утилітарний дизайн відкритого простору: Озеленення мінімізоване або відсутнє, відкритий простір має утилітарний характер, фокусуючись на функціональності та практичності, а не на естетиці або створенні великих зелених зон.</li> </ol>	

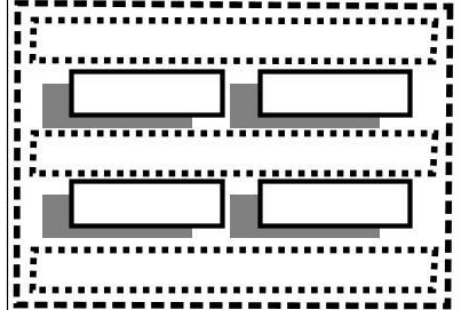
Гонконг	«рекреаційна компенсація»
	
	
<p style="text-align: center;"><b>коротка функціонально-планувальна характеристика</b></p>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Мінімальна прибудинкова озеленена територія в умовах високої щільності забудови: Характеризується практично повною відсутністю традиційного озеленення безпосередньо на прибудинковій території через екстремально високу щільність забудови та пріоритетність забудови над відкритими зеленими просторами в центральній міській зоні.</li> <li>2. Компенсація рекреаційних потреб за рахунок прилеглих міських парків та публічних просторів: Нестача локального озеленення компенсується близькістю до міських парків та відкритих просторів загального користування, таких як Kowloon Park або Yau Ma Tei Community Centre Rest Garden, що забезпечують рекреаційні можливості в пішохідній доступності.</li> <li>3. Орієнтація на пішохідну доступність та інтеграцію з міською рекреаційною інфраструктурою: Прибудинкова територія планується з акцентом на пішохідну доступність до тротуарів та вулиць, забезпечуючи легкий доступ мешканців до зовнішніх рекреаційних зон та міської рекреаційної інфраструктури.</li> <li>4. Вертикальна організація простору як потенційна форма рекреації (обмежено): В умовах відсутності горизонтальної прибудинкової території, акцент може бути зроблено на вертикальну організацію будівлі, хоча рекреаційні простори на даху або вертикальне озеленення є менш типовими для будівель такого типу в Гонконзі, і скоріше відсутні.</li> <li>5. Використання міського середовища з різноманітними функціями як форма рекреації: Відсутність традиційної прибудинкової рекреації опосередковано компенсується насиченим міським середовищем Yau Ma Tei, яке пропонує широкий спектр комерційних, культурних та соціальних можливостей, що слугують формою міської рекреації та дозвілля для мешканців.</li> </ol>	

Гонконг	«ізольована»
	
	
<p style="text-align: center;"><b>коротка функціонально-планувальна характеристика</b></p>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Контрольований доступ та чітке розмежування приватного та публічного простору: Прибудинкові території лакшері-комплексів чітко відокремлені від публічного міського простору, часто за допомогою огорожень, контрольно-пропускних пунктів та систем відеоспостереження. Це створює відчуття приватності та безпеки для мешканців, формуючи напівприватний простір.</li> <li>2. Ландшафтний дизайн з акцентом на приватні зелені зони: У щільній міській забудові Коулуна, ландшафтний дизайн прибудинкової території відіграє ключову роль. Він включає в себе інтенсивне озеленення з використанням екзотичних рослин, створення приватних садів, терас та внутрішніх дворів, що забезпечують мешканцям відпочинок на природі в межах комплексу.</li> <li>3. Наявність розвиненої інфраструктури для відпочинку та соціалізації мешканців: Прибудинкові території включають різноманітні функціональні зони, такі як басейни, фітнес-центри на відкритому повітрі, дитячі майданчики преміум-класу, зони для барбекю, лаунж-зони та клубні будинки. Це створює комфортне середовище для відпочинку, розваг та соціальної взаємодії мешканців.</li> <li>4. Висока якість благоустрою та матеріалів мощення: Використовуються преміальні матеріали для мощення доріжок, облаштування зон відпочинку та елементів ландшафтного дизайну (натуральний камінь, дерево цінних порід, високоякісна плитка). Благоустрій відрізняється вишуканим дизайном та деталізацією, підкреслюючи статусність комплексу.</li> <li>5. Ефективне використання простору, можливе вертикальне озеленення та експлуатовані дахи: В умовах обмеженості території, характерної для Гонконгу, прибудинкові простори лакшері-комплексів оптимізуються за рахунок вертикального озеленення (зелені стіни, вертикальні сади) та експлуатованих дахів, на яких можуть розміщуватися зони відпочинку, сади або басейни, максимально ефективно використовуючи кожен квадратний метр.</li> </ol>	

Сінгапур	модель «гармонійне середовище»
	
	
<p style="text-align: center;"><b>коротка функціонально-планувальна характеристика</b></p>	
<p>Типові характеристики прибудинкових територій кондомініумів середнього класу в Сінгапур Ang Mo Kio Ave 3 та Anchorvale Crescentі, це гармонійне поєднання природи та архітектури, функціональному різноманітні та чіткій просторовій організації.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Зелена інфраструктура та ландшафтний дизайн: Прибудинкові території характеризуються розвинутою зеленою інфраструктурою. Великі площі відведені під ландшафтний дизайн . Це забезпечує біофільний дизайн, сприяє створенню природного середовища, покращує мікроклімат та створює візуальну гармонію між будівлями та природою.</li> <li>2. Функціональне зонування та різноманітні зони відпочинку: Планування передбачає чітке функціональне зонування території на різні зони активності та відпочинку. Різноманіття функцій забезпечує збалансоване використання простору та задовольняє потреби різних вікових груп мешканців.</li> <li>3. Мережа пішохідних шляхів та чітка циркуляція: Прибудинкові території обладнані розвинутою мережею пішохідних шляхів, що забезпечує зручну та безпечну циркуляцію між різними зонами та корпусами. Дороги для транспорту мінімізовані, а пішохідні доріжки часто проходять через зелені насадження, створюючи приємне та безпечне середовище для прогулянок та відпочинку.</li> <li>4. Громадські простори та місця для соціальної взаємодії: Планування передбачає створення громадських просторів, що сприяють соціальній взаємодії мешканців. Це можуть бути багатфункціональні зали, громадські веранди, лаунж-зони біля басейнів або в садах, місця для зустрічей та спілкування.</li> <li>5. Ієрархічна просторова організація та чітка структура: Загальна просторова організація території є ієрархічною та чітко структурованою. Існує поділ на приватні та громадські зони, з чітким розмежуванням між ними. Розміщення корпусів та функціональних зон підпорядковане єдиній архітектурно-планувальній концепції, що забезпечує логічну структуру, зручність використання та візуальну цілісність території.</li> </ol>	

Сінгапур

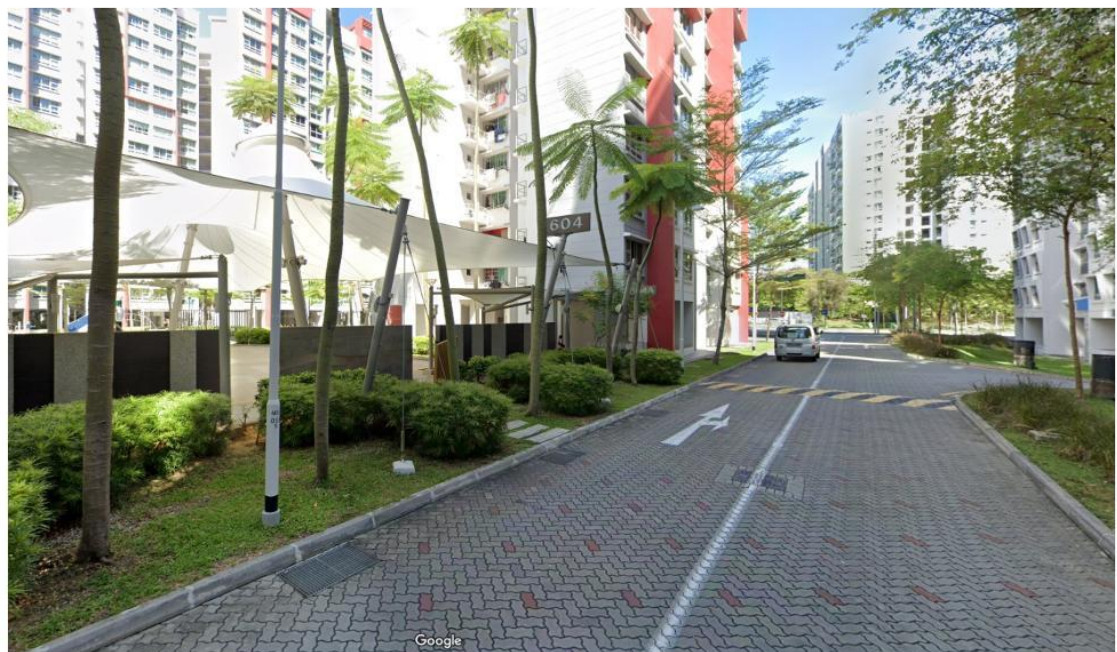
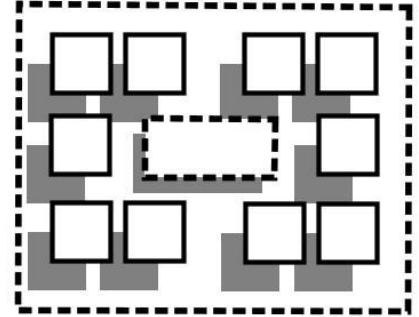
«гармонійна функціональність»



Сінгапур	модель «концептуальний підхід»
	
	
	

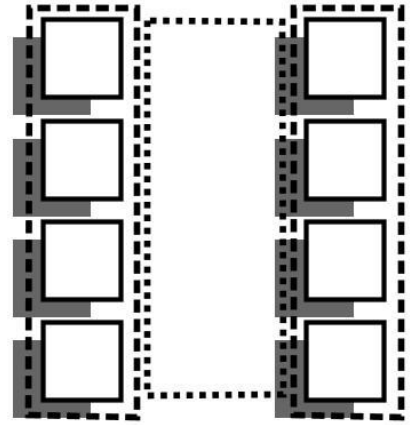
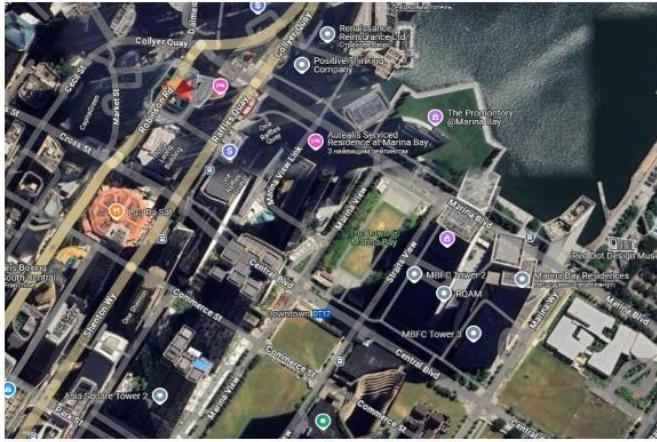
Сінгапур


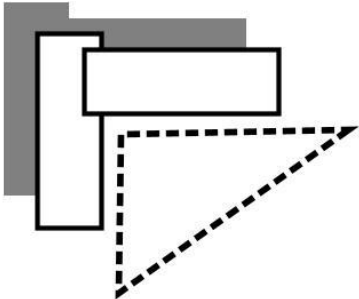
«концепція+гармонія»



Сінгапур

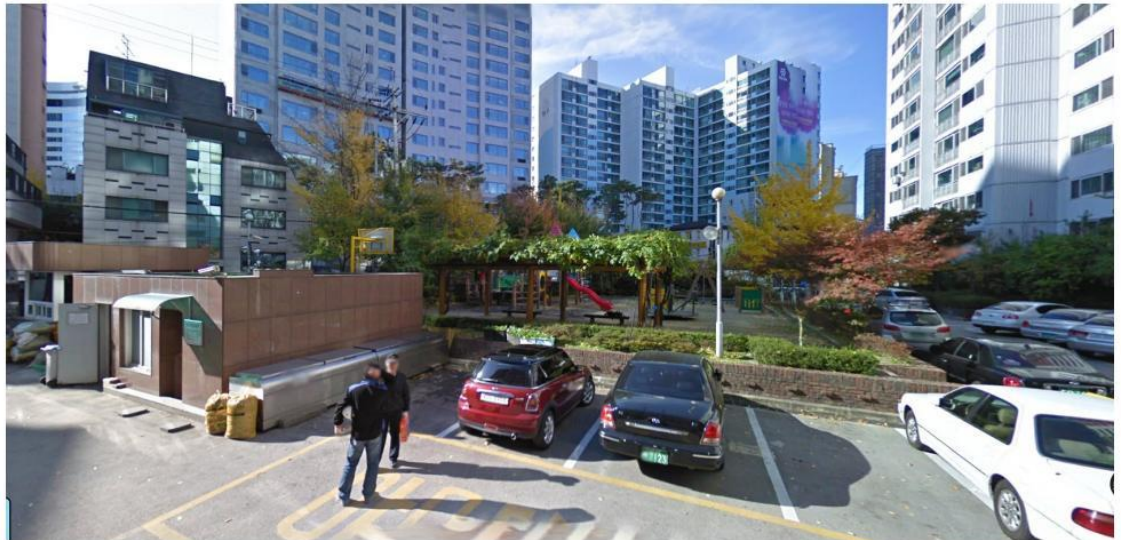
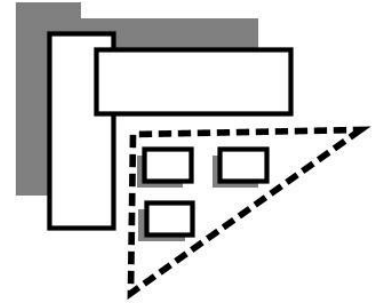
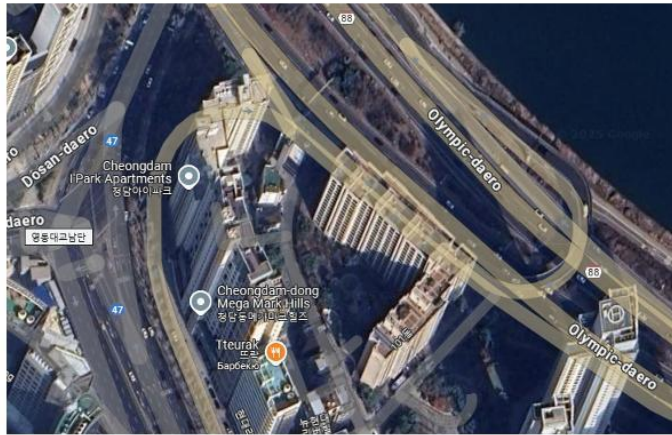
«лакшері+компенсація»



Сеул	«інтеграція природня»
	
	
<p align="center"><b>коротка функціонально-планувальна характеристика</b></p>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Висока щільність забудови та ефективне використання простору: Через обмеженість території в Сеулі, прибудинкова територія часто не є дуже великою у плані відкритих ділянок. Простір використовується максимально ефективно, наприклад, паркінг здебільшого підземний або багаторівневий, а не наземний.</li> <li>2. Наявність озеленення та ландшафтного дизайну: Незважаючи на щільність, значна увага приділяється інтеграції зелені. Це можуть бути невеликі газони, дерева, кущі, квітники, штучні водойми або фонтани, які створюють приємніше візуальне середовище та місця для відпочинку.</li> <li>3. Розвинена пішохідна інфраструктура та зони відпочинку: Територія має чітко визначені та доглянуті пішохідні доріжки. Часто облаштовані лавки, альтанки, невеликі дитячі майданчики та/або зони для занять спортом на свіжому повітрі (навіть базові тренажери).</li> <li>4. Наявність простого, але доглянутого озеленення: Навіть у соціальному житлі приділяється увага інтеграції зелені, хоча це може бути простіше озеленення: невеликі газони, стандартні дерева та кущі, які не вимагають складного догляду.</li> </ol>	

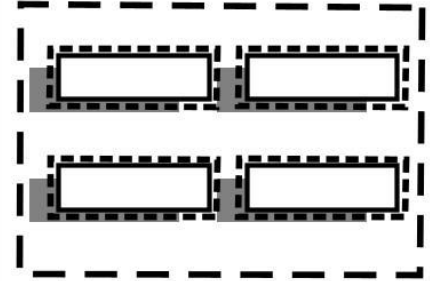
Сеул

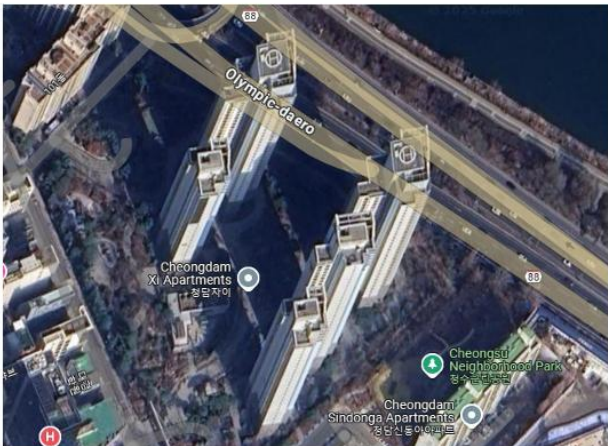
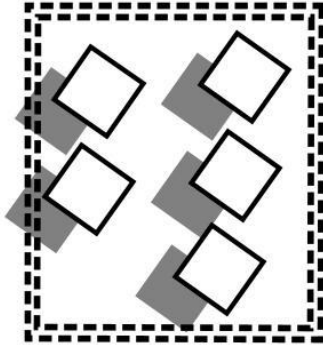

«інтеграція інж-технічна»



Сеул

«соціальна»

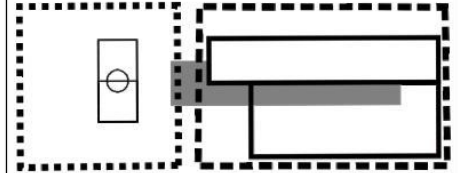


Сеул	«спільно-ізолювана 2»
	
	
<p style="text-align: center;">коротка функціонально-планувальна характеристика</p>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Високий рівень приватності та ексклюзивності: Створення закритого, безпечного та контрольованого простору, доступного лише для мешканців, що забезпечує відокремленість та спокій.</li> <li>2. Досконалий ландшафтний дизайн та естетика: Використання високоякісних рослин, водних елементів та декору для створення візуально бездоганного та гармонійного простору.</li> <li>3. Багатофункціональність та наявність ексклюзивних зон: Розподіл території на різноманітні преміальні зони (відпочинок, активність, спілкування) для задоволення потреб мешканців.</li> <li>4. Щедре просторове планування та відчуття простору: Максимальне збереження вільного простору, відсутність наземної парковки, широкі доріжки для створення відчуття свободи та розкоші.</li> <li>5. Інтеграція з природними елементами та створення унікального мікроклімату: Гармонійне вплетення зелені, води та світла для покращення якості повітря, зниження шуму та створення комфортного "оазису".</li> </ol>	

Йоханнесбург	модель «інтегрована компенсація»
	
	
<p>коротка функціонально-планувальна характеристика</p>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Обмежена або мінімальна приватна прибудинкова територія: Через високу щільність забудови, характерну для таких історичних районів, як Хіллброу, приватна земельна ділянка безпосередньо навколо будівлі часто є вкрай невеликою або обмежується лише необхідними проходами, під'їздами та місцями для смітєвих контейнерів.</li> <li>2. Часткове використання елементів благоустрою загальних рекреаційних зон для потреб мешканців будинку: Через брак власної території, мешканці таких будинків використовують інфраструктуру прилеглих муніципальних рекреаційних зон для своїх потреб. Це може включати використання громадських дитячих майданчиків, лавок у скверах, доріжок для прогулянок тощо, які хоч і є загальнодоступними, але функціонально слугують розширенням житлового простору мешканців найближчих будинків.</li> <li>3. Виражена тенденція до огороження території з метою безпеки: У районах, де питання безпеки є актуальним, існує чітка тенденція до фізичного розмежування та огороження навіть невеликої прибудинкової території або периметра будівлі. Це може бути суцільна стіна, високий паркан, металеві ґрати або їх комбінація.</li> <li>4. Відсутність або мінімальна кількість власних, приватних елементів благоустрою та зручностей: Основний фокус функціонального використання території – це доступ до будівлі, аварійні виходи та розміщення комунальних елементів (наприклад, смітєвих баків).</li> </ol>	

### Йоханнесбург

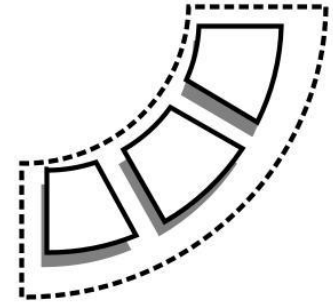
### модель «компенсация социальное ядро»



<p>Йоханнесбург</p>	<p>модель «супер ізоляція»</p>
	
	
<p>коротка функціонально-планувальна характеристика</p>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Багаторівнева система безпеки та контролю доступу: Найважливіша функціональна характеристика. Прибудинкова територія спланована таким чином, щоб забезпечити максимальну безпеку.</li> <li>2. Комплексні зони відпочинку та рекреації: Прибудинкова територія активно використовується для створення різноманітних можливостей для дозвілля та відпочинку мешканців, не виходячи за межі комплексу.</li> <li>3. Ландшафтний дизайн та озеленення: Територія є результатом ретельного ландшафтного планування.</li> <li>4. Ефективне планування паркування та внутрішнього руху: Планування паркування є ключовим.(часто підземних або багаторівневих, захищених).</li> <li>5. Зонування та забезпечення приватності: Територія розділена на різні функціональні зони</li> </ol> <p>Ці характеристики прибудинкової території відображають фокус на безпеці, комфорті,</p>	

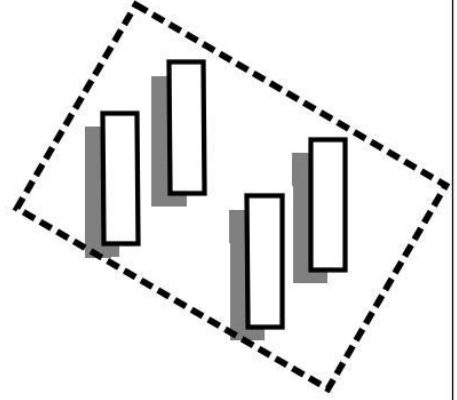
Каїр

модель «концепція геометрична»



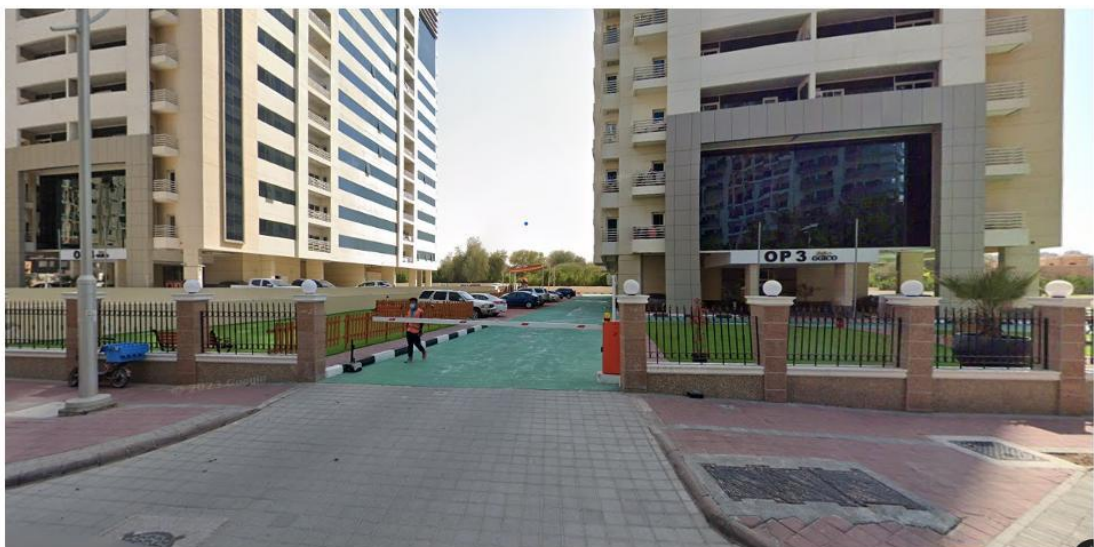
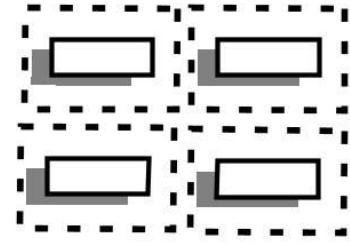
Нью-Йорк

модель «планувальна концепція»



Дубай

модель «функціонально-технічна»



Дубаї	модель «окремий оазис»
	
	
<p align="center"><b>коротка функціонально-планувальна характеристика</b></p>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Зона відпочинку та рекреації з басейнами: Центральне місце займають басейни , сонячні тераси, доглянуті сади та зони для барбекю. Активний та пасивний відпочинок, спорт, соціалізація мешканців.</li> <li>2. Зона контрольованого доступу та безпеки: Територія часто огорожена, має пункти охорони на в'їздах/входах, системи електронного доступу та відеоспостереження. Забезпечення високого рівня приватності та безпеки для мешканців.</li> <li>3. Зона інтегрованої комерції та сервісів: На перших поверхах або в безпосередній близькості розташовані магазини, кав'ярні, ресторани, салони краси тощо, доступні мешканцям безпосередньо з території. Зручність та доступність повсякденних послуг в межах комплексу.</li> <li>4. Зона підземного або багаторівневого паркування: Основна частина паркувальних місць розташована під землею або на спеціально відведених поверхах/будівлях, а не на відкритій території біля будинку. Зберігання автотранспорту, звільнення наземного простору для інших зон.</li> <li>5. Зона високоякісного ландшафтного дизайну та пішохідних маршрутів: Велику увагу приділяється професійному озелененню (навіть в умовах пустелі), створенню естетично привабливих садів, використанню водних елементів та облаштуванню комфортних, часто затінених, пішохідних доріжок. Естетика, комфорт пересування, покращення мікроклімату, візуальне відділення зон.</li> </ol>	

<p style="text-align: center;">Дубай</p>	<p style="text-align: center;">модель «планувальна концепція 2»</p>
	
	
<p style="text-align: center;">коротка функціонально-планувальна характеристика</p>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Оптимізація мікроклімату та термальний комфорт: Впровадження пасивних кліматичних стратегій (затінення, випарне охолодження, матеріали з високим альбедо/низькою теплоємністю, просторове планування) для покращення термальних умов у жаркому кліматі.</li> <li>2. Інтеграція різноманітних рекреаційних типологій: Систематичне включення високоякісних рекреаційних просторів (парки, променади, спортивні/ігрові зони) з гармонійною інтеграцією у житлове середовище.</li> <li>3. Розгортання ефективної та естетично інтегрованої інженерної інфраструктури: Проектування та впровадження надійних інженерних систем (зрошення, освітлення тощо) з мінімізацією візуального впливу та інтеграцією в ландшафт.</li> <li>4. Забезпечення високого рівня пішохідної пермеабельності та зв'язності: Формування комплексної, безпечної мережі пішохідних маршрутів для зручного доступу та зв'язку між усіма функціональними зонами.</li> <li>5. Пріоритет естетичної якості, ландшафтного дизайну та операційного обслуговування: Акцент на візуальній привабливості, використанні високоякісних матеріалів та забезпеченні високих стандартів постійного професійного догляду.</li> </ol>	

Петях-Тіква	модель «по вимощенню»
	
	
<p>коротка функціонально-планувальна характеристика</p>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Мінімальна площа: Прибудинкова територія зведена до вузької смуги, що визначається мінімальними нормативними відступами від будівлі до вимощення та вулиці. Це планувальне рішення, продиктоване високою щільністю забудови та вартістю землі.</li> <li>2. Переважно естетична функція: Основне функціональне призначення – створення візуального контрасту, озеленення та покращення зовнішнього вигляду будівлі уздовж пішохідної зони (вимощення).</li> <li>3. Відсутність зон активного використання: Через фізичні обмеження простору, територія планувально не передбачає та функціонально не може вмістити дитячі майданчики, спортивні зони, місця для збору мешканців чи паркування автомобілів.</li> <li>4. Буферна зона: Виконує функцію своєрідного буфера, що відділяє приватний простір перших поверхів будівлі (якщо є вікна) від громадського тротуару/вулиці.</li> <li>5. Технічно-декоративна роль: Часто включає елементи інженерних мереж, дренажу та використовується для розміщення ліхтарів, лавок (якщо дозволяє ширина) та інших елементів благоустрою, поєднуючи технічні та декоративні функції.</li> </ol>	

Нагарія	модель «спільне ядро»
	
	
<p style="text-align: center;"><b>коротка функціонально-планувальна характеристика</b></p>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Спільний простір для групи будинків: Територія планувально об'єднує потреби мешканців не одного, а кількох сусідніх житлових будинків, створюючи більшу спільну зону</li> <li>2. Фізично відокремлене (огорожене) ядро: Планувальним рішенням є відокремлення цієї території парканом, що створює чіткі межі та формує окреме, захищене "ядро" комплексу.</li> <li>3. Основна функція – відпочинок та ігри: Функціональне наповнення території цілеспрямовано орієнтоване на створення зон для активного та пасивного відпочинку, дитячих ігор, спілкування мешканців.</li> <li>4. Центральне планувальне розташування: Часто така територія розташовується в центрі групи будинків, виступаючи як спільне центральне ядро, доступне для всіх мешканців, що її використовують.</li> <li>5. Можливість розміщення різноманітних зон: Завдяки більшій площі (порівняно з індивідуальними вузькими смугами) та відокремленості, територія дозволяє розмістити різноманітні функціональні зони: дитячі майданчики, спортивні елементи, лавки, альтанки, зелені насадження.</li> </ol>	

## Додаток Б. Акти впровадження результатів дисертаційного дослідження.



**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ**  
**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ**  
**«ПОЛТАВСЬКА ПОЛІТЕХНІКА ІМЕНІ ЮРІЯ КОНДРАТЮКА»**

просп. Віталія Грицаєнка, 24, м. Полтава, 36011,  
 тел./факс (0532) 56 98 94, (0532) 60 87 30 (приймальня), web: [www.nupp.edu.ua](http://www.nupp.edu.ua),  
 e-mail: [rector@nupp.edu.ua](mailto:rector@nupp.edu.ua), [kanc@nupp.edu.ua](mailto:kanc@nupp.edu.ua),  
 Код ЄДРПОУ 02071100

09 03 2026 № 26-9/224 На № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ 20\_\_

**ДОВІДКА**

**про впровадження результатів дисертаційного дослідження**

Даною довідкою підтверджуємо, що результати дисертаційної роботи Вадімова Дмитра Вадімовича за темою «Принципи та прийоми впорядкування прибудинкових територій багатоквартирної житлової забудови на прикладі м. Полтава» впроваджено в навчальний процес по кафедрі містобудування та архітектури Національного університету «Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка»:

- з дисципліни «Архітектурне проєктування. Громадський центр села», прочитаної у першому семестрі 2024-2025 та 2025-2026 навчальних роках здобувачам третього курсу першого освітнього рівня зі спеціальності 191 Архітектура та містобудування освітньо-професійної програми «Архітектура та містобудування»;
- у дипломному проєктуванні першого освітнього рівня зі спеціальності 191 Архітектура та містобудування освітньо-професійної програми «Архітектура та містобудування» при виконанні комплексного архітектурного проєкту на тему «Модульне житло для тимчасово переміщених осіб» (дипломник – Панченко Д.Д., керівники – Шевельов М.А., Вадімов Д.В.).

Ефективність результатів впровадження наукових положень, розроблених Вадімовим Дмитром Вадімовичем, виявилася в актуалізації сучасних проблем впорядкування прибудинкових територій та прийомів їх вирішення у багатоквартирній житловій забудові громадських центрів сіл, житловому середовищі для тимчасово переміщених осіб на основі модульних будинків, підвищенні якості навчання здобувачів.

Проректор  
 науково-педагогічної роботи  
 Д. П. профессор  
 Завідуючий кафедрою  
 містобудування та архітектури  
 к. арх., доцент

Науковий керівник,  
 к. арх., доцент

 Богдан КОРОБКО

 Олександр САВЧЕНКО

 Людмила ШЕВЧЕНКО



**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
«ПОЛТАВСЬКА ПОЛІТЕХНІКА ІМЕНІ ЮРІЯ КОНДРАТЮКА»**

просп. Віталія Грицаєнка, 24, м. Полтава, 36011,  
тел./факс (0532) 56 98 94, (0532) 60 87 30 (приймальня), web: [www.nupp.edu.ua](http://www.nupp.edu.ua),  
e-mail: [rector@nupp.edu.ua](mailto:rector@nupp.edu.ua), [kanc@nupp.edu.ua](mailto:kanc@nupp.edu.ua),  
Код ЄДРПОУ 02071100

09 03 20 26 № 26-0/2025 На № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ 20\_\_

**ДОВІДКА**

**про впровадження результатів дисертаційного дослідження**

Даною довідкою підтверджуємо, що результати дисертаційної роботи Вадімова Дмитра Вадімовича за темою «Принципи та прийоми впорядкування прибудинкових територій багатоквартирної житлової забудови на прикладі м. Полтава» впровадженні в навчальному процесі на кафедрі архітектури будівель та дизайну Національного університету «Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка» за дисципліною «Проектування об'єктів архітектурного середовища». Тема заняття: «Розроблення проектної пропозиції згідно теми наукового дослідження». 14.05.2025 проведено аналіз клаузури № 3, консультування здобувачів групи 501-АД з пошуку проектних пропозицій, організації прибудинкових територій житлових об'єктів, розгляду варіантів графічного оформлення проекту.

Ефективність результатів упровадження наукових положень, розроблених Вадімовим Дмитром Вадімовичем, виявилася в імплементації низки розроблених ним прийомів упорядкування прибудинкових територій багатоквартирної житлової забудови у проектні пропозиції здобувачів. Це підвищило якість прийнятих здобувачами рішень.

Проректор  
з науково-педагогічної роботи  
д. т. н., професор

Завідувач кафедри  
містобудування та архітектури  
к. арх., доцент

Науковий керівник,  
к. арх., доцент

 Богдан КОРОБКО

 Олександр САВЧЕНКО

 Людмила ШЕВЧЕНКО



Творча Архітектурна Майстерня

рах.: UA793314890000000026008401  
АТ «Полтава-банк» м.Полтава  
МФО 331489, ЗКПО 21073351Соборний майдан, 15  
Полтава, 36020 Україна  
urbanistikapoltava@ukr.net  
(0532) 56-56-07Вих № 38 від "5 грудня 2025р.  
На № \_\_\_\_ від \_\_\_\_\_ р.

**Акт**  
**про впровадження результатів дисертаційного дослідження**

Вадімова Дмитра Вадимовича  
на тему: "Принципи та прийоми впорядкування прибудинкових територій багатоквартирної житлової забудови на прикладі м. Полтава."

Результати дисертаційної роботи Вадімова Дмитра Вадимовича за темою "Принципи та прийоми впорядкування прибудинкових територій багатоквартирної житлової забудови на прикладі м. Полтава" впроваджено в проектах розподілу території за адресами: вул. Юліана Матвійчука, 28, вул. Соборності, 26/14, бульвар Богдана Хмельницького, 21, вул. Соборності, 46-в, вул. Олександра Бідного, 3 та 3-а, у м. Полтава, в частині застосування прийомів впорядкування.

Довідка видана для представлення в разовій спеціалізованій вченій раді на предмет захисту дисертаційного дослідження доктора філософії

Гарант, архітектор 1 категорії  
ПП "ТАМ Урбаністика"



Анна ВАДІМОВА

Додаток В. Список праць, опублікованих за темою дисертації.

### Публікації у наукових фахових виданнях України

1. Вадімов Д. В. Особливості формування прибудинкових територій багатоквартирної житлової забудови, *Містобудування та територіальне планування*, КНУБА, Київ, вип.82, с. 53-63.
2. Вадімов Д. В. Фактори впливу на комфортність простору прибудинкових територій багатоквартирної житлової. *Просторовий розвиток*, (7), стр.21–31. DOI: [10.32347/2786-7269.2024.7.21-31](https://doi.org/10.32347/2786-7269.2024.7.21-31)
3. Вадімов Д. В. Принципові положення щодо просторового вирішення прибудинкових територій багатоквартирних житлових будинків. *Просторовий розвиток*, (11), с.16–29. DOI: [10.32347/2786-7269.2025.11.16-29](https://doi.org/10.32347/2786-7269.2025.11.16-29)
4. Вадімов Д. В. Перспективи розвитку прибудинкових територій багатоквартирної житлової забудови. *Просторовий розвиток*, (16), с.51–65. DOI: [10.32347/2786-7269.2026.16.51-65](https://doi.org/10.32347/2786-7269.2026.16.51-65)

### Статті у наукових періодичних виданнях інших держав та виданнях, які внесені до міжнародних наукометричних баз даних

5. Vadim Vadimov, Liudmyla Shevchenko, Dmytro Vadimov, Artem Shevchenko. Cluster dimensions of the space of a new residential district of Ukrainian ‘post-socialist’ city. *Journal of Sustainable Architecture and Civil Engineering*. 2024. Vol. 36 No. 3 (2024). P. 67-81 (Особистий внесок здобувача : освітлено принципи та тенденції організації прибудинкових територій багатоквартирної житлової забудови мікрорайону Левада 2 в м. Полтава. )

### Публікації, які засвідчують апробацію матеріалів

6. Прибудинкова територія багатоквартирної житлової забудови – первинний елемент житлового простору, 75-а наукова конференція професорів, викладачів наукових працівників, аспірантів та студентів: збірник матеріалів, 02 травня – 25 травня 2023 р. – Полтава: Національний університет імені Юрія Кондратюка, 2023. – Том 1. – С. 89-90.
7. Партисипативність як цільовий інструмент сучасного містобудування (на прикладі визначення соціально-просторового об’єкту – прибудинкової території). *Академічна й університетська наука: результати та перспективи: Збірник наук. праць XVII Міжнародної науково-практичної конференції*, 12-13 грудня, Полтавська політехніка, м. Полтава, Україна, 2024. С. 17-19.

8. Гуманістичний напрямок реінтеграції життєвого середовища в системі містобудування повоєнної України. *Проблеми ревіталізації та гуманізації предметно-просторового середовища повоєнної України* : тези доп. Міжнар. наук. конф, 25-26 квітня 2024 р. Дубляни-Львів, 2024. С. 38-40.
9. Нормативно-правові аспекти закріплення прибудинкових територій багатоквартирної забудови у закордонній практиці, 77-а наукова конференція професорів, викладачів наукових працівників, аспірантів та студентів: збірник матеріалів, 16 травня – 22 травня 2025 р. – Полтава: Національний університет імені Юрія Кондратюка, 2025. Том 1. С. 77-78.
10. Вадімов Д.В., Шевченко Л.С. Синергія сучасної освіти та прикладних інновацій у формуванні просторового середовища житлової забудови сьогодення. *Академічна й університетська наука: результати та перспективи* : збірнк наукових праць за матеріалами XVIII Міжнар. наук.-практ. конф., м. Полтава, 09-12 грудня 2025 р. Полтава, 2025. С. 20-21.

Додаток Г. Інструменти та методи використання ШІ які застосовувались в дисертаційному дослідженні

1. В дисертаційному дослідженні використовувались наступні інструменти ШІ ChatGPT 5| Gemini 3 |Nano Banana.
2. Інструменти ШІ використовувались для початкового пошуку літератури, який допомагав систематизувати 170 джерел. Остаточний аналіз літератури виконано автором самостійно.
3. При підготовці рукопису зазначені інструменти генеративного ШІ [ChatGPT 5| Gemini 3 |Nano Banana], використовувались для стилістичного вдосконалення української мови та структурування аргументації. Всі ідеї, фактичні дані, результати дослідження та наукова новизна є результатом власної інтелектуальної діяльності автора.