

НУБІП України

МАГІСТЕРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

03.09 – КМР 1496 “С” 2022.10.18. 001 ПЗ

ЧЕРБИ ЮЛІ ІВАНІВНИ

2022 р.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ
ННІ лісового і садово-паркового господарства

НУБІП України

УДК 712.3:711.41(477.411)

НУБІП України

ПОГОДЖЕНО

ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ

Директор ННІ

Завідувач кафедри

лісового і садово-паркового господарства
(назва ННІ)

ландшафтної архітектури та фітодизайну
(назва кафедри)

НУБІП України

Лакида П.І.
(підпис) (ПІБ)

Колесніченко О.В.
(підпис) (ПІБ)

“ ” 20 р.

“ ” 20 р.

МАГІСТЕРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

на тему

НУБІП України

**СУЧАСНІ ТЕНДЕНЦІЇ В ОБЛАШТУВАННІ ЖИТЛОВИХ
КОМПЛЕКСІВ (НА ПРИКЛАДІ ГОЛОСІВСЬКОГО РАЙОНУ
М. КИЄВА)**

Спеціальність 206 – Садово-паркове господарство

НУБІП України

Гарант освітньої програми
кандидат біол. наук, доцент

Сидоренко І.О.

Керівник магістерської кваліфікаційної роботи

НУБІП України

кандидат біол. наук, доцент

Кушнір А.І.

Виконала

Черба Ю.І.

НУБІП України

КИЇВ – 2022

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ
НАВЧАЛЬНО-НАУКОВИЙ ІНСТИТУТ ЛІСОВОГО І САДОВО-ПАРКОВОГО
ГОСПОДАРСТВА

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувачка кафедри
ландшафтної архітектури та фітодизайну
(назва кафедри)

д.б/н. проф
(науковий ступінь, вчене звання)

Колесніченко О.В.
(підпис) (ІПБ)

2021 р.

ЗАВДАННЯ

ДО ВИКОНАННЯ МАГІСТЕРСЬКОЇ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ

СТУДЕНТЦІ

ЧЕРБА ЮЛІ ІВАНІВНІ

(прізвище, ім'я, по батькові)

Спеціальність 206 «Садово-паркове господарство»

(код і назва)

Освітня програма «Ландшафтне будівництво»

Орієнтація освітньої програми «Освітньо-професійна»

Тема магістерської кваліфікаційної роботи «СУЧАСНІ ТЕНДЕНЦІ В
ОБЛАШТУВАННІ ЖИТЛОВИХ КОМПЛЕКСІВ (НА ПРИКЛАДІ
ГОЛОСІВСЬКОГО РАЙОНУ М. КИЄВА)»

затверджена наказом ректора НУБіП України від «23» жовтня 2021 р. № 1796 «С»

Термін подання завершеної роботи на кафедру _____

(рік, місяць, число)

Вихідні дані до магістерської кваліфікаційної роботи:

- характеристика природних умов;

- завдання на проведення робіт з вивчення сучасних тенденцій в облаштуванні житлових комплексів м. Києва.

Перелік питань, що підлягають дослідженню:

- аналіз природних та містобудівних умов об'єкту досліджень;

- визначення об'єкту, завдань досліджень;

- аналіз вихідних матеріалів;

- аналіз сучасних тенденцій в облаштуванні житлових комплексів;

- обґрунтування прийнятих рішень (пошук та аналіз вихідної документації; визначення тенденцій в облаштуванні житлових комплексів з застосуванням сучасних матеріалів, конструкцій, технологій).

Перелік графічного матеріалу (за потреби):

- Ситуаційний та опорний плани;

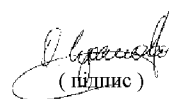
- Генплан;

- Візуалізація проектних рішень;

- Ілюстративні матеріали (Фрагменти, схеми, конструкції, композиції).

Дата видачі завдання «25» жовтня 2021 р.

Керівник магістерської кваліфікаційної роботи


(підпис)

Суханова О.А.
(прізвище та ініціали)

Завдання прийняла до виконання

(підпис)

Черба Ю.І.
(прізвище та ініціали студента)

РЕФЕРАТ

НУБІП України

Магістерська кваліфікаційна робота виконана на 98 сторінках друкованого тексту, містить вступ, чотири розділи, висновки та список використаних джерел інформації в кількості 67 одиниць, 110 рисунків, чотири таблиці.

НУБІП України

Робота присвячена аналізу новобудов Голосіївського району міста Києва, з'ясуванню територіальної організації та встановлення естетичної оцінки територій цих комплексів задля раціонального проектування та успішного

НУБІП України

устаткування репрезентативних ділянок, що необхідне для залучення інвестицій, підвищення попиту, комфортності проживання та перебування на цих об'єктах.

Дослідження проведені протягом 2021/2022 років за встановленою послідовністю та обраною методикою досліджень, що базується на принципах порівняльного аналізу, натурного обстеження, математичності, візуалізації, аналізу репрезентативності.

НУБІП України

Нами уперше встановлено кількісний та якісний склад житлових комплексів Голосіївського району міста Києва, проведено комплексний аналіз досліджуваних територій, створена основна характеристика, яка поділяє житлові

НУБІП України

комплекси на введені в експлуатацію, на етапі введення та на етапі побудови; за класами комфорту проживання, бізнес, комфорт, економ та преміум клас; за поверховістю будинків; характер житлового фонду, який поділяється на багатофункціональний та монокомплекси. Розроблено пропозиції з організації територій новобудов та наповнення їх раціональними елементами благоустрою.

НУБІП України

Було запропоновано розширити асортимент насаджень за рухунок хвойних, листяних видів рослин, переважно кущових, в кількості 20 хвойних, 10 листяних рослин. Компонування рослин слід проводити в таких типах посадок: групи, живоплоти, поодинокі посадки.

НУБІП України

Результати досліджень можуть бути використаними в якості моделей з проектування майбутніх житлових комплексів в місті Києві та Україні.

Ключові слова: новобудови, житлові комплекси, інфраструктура,
екологічність, нововведення, класифікація.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

ЗМІСТ

НУБІП України	7
ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ	7
ВСТУП	8
РОЗДІЛ I ПЕРЕДУМОВИ ПРОЕКТУВАННЯ, БУДІВНИЦТВА ТА ДОСЛІДЖЕННЯ ТЕРИТОРІЙ ЖИТЛОВИХ КОМПЛЕКСІВ	10
1.1. Аналіз містобудівельних умов території	10
1.2. Аналіз нормативної бази щодо проектування, будівництва та експлуатації житлових комплексів	11
РОЗДІЛ II КЛАСИФІКАЦІЯ ЖИТЛОВИХ КОМПЛЕКСІВ ГОЛОСІЇВСЬКОГО РАЙОНУ М. КИЄВА	17
2.1. Поділ за стадією зведення	17
2.2. Розподіл комплексів за класами комфорту	19
2.3. Вирізнення забудов за поверховістю	22
2.4. Аналіз житлового фонду за кількістю квартир	25
2.5. Характер житлового фонду	27
РОЗДІЛ III ПЕРЕДПРОЄКТНИЙ АНАЛІЗ ТЕРИТОРІЙ ЖИТЛОВИХ КОМПЛЕКСІВ ГОЛОСІЇВСЬКОГО РАЙОНУ М. КИЄВА	33
3.1. Організація територій житлових комплексів	33
3.2. Зонування території та планувальна структура	49
3.3. Благоустрій територій модельних ЖК	58
3.4. Оцінка сучасного стану насаджень	62
РОЗДІЛ IV ПРОЄКТНІ ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ПОКРАЩЕННЯ СТАНУ БЛАГОУСТРОЮ ТЕРИТОРІЙ ЖИТЛОВИХ КОМПЛЕКСІВ ГОЛОСІЇВСЬКОГО РАЙОНУ М. КИЄВА	67
4.1. Обґрунтування прийнятих рішень	67
4.2. Підбір садово-паркових споруд та обладнання	70
4.3. Розширення асортименту рослин для насаджень	75
ВИСНОВКИ	87
СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ	90

НУБІП України

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ

ГОСТ – державний стандарт

ДБН – державні будівельні норми

ДІМ – будівельна компанія

ДНАОП – Державні нормативні акти про охорону праці

ЖК – житловий комплекс

ЖК НА – житловий комплекс Нова Англія

ЖК Сб – житловий комплекс Сонячна брама

ЛУН – назва компанії, яка займається дослідження та ріелторством житлових комплексів

МАФ – малі архітектурні форми

НАН – Національна академія наук

НУБІП – Національний університет біоресурсів і природокористування

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

ВСТУП

НУБІП України

Період пандемії вносить помітні корективи в галузь первинного будівництва. Карантин змусив людей переглянути свої погляди на житло та вибір району міста. Все більше інвесторів нерухомості обирають місця проживання поблизу парків, лісів, на околицях міст. Сьогодні це не компроміс бажань та можливостей, а гідна альтернатива квартири в центрі населеного пункту.

Актуальність даної теми магістерської роботи обґрунтовано тим, що кожен з нас бажає мати своє помешкання, а дім це місце любові та затишку, радості та гармонії. Створюючи проекти житлових комплексів архітектори та ландшафтні дизайнери намагаються враховувати всі складові для комфорту та ергономіки життя людини, але тим часом виникає і необхідність в незвичайному будівництві, з урахування високого відсотку озеленення території навколо житлових комплексів (ЖК), що й слугуватиме в наступному головним ключем затишку для мешканців.

Головною метою роботи є аналіз новобудов Голосіївського району міста Києва, з'ясування територіальної організації та встановлення естетичної оцінки території цих комплексів задля раціонального проектування та успішного устаткування репрезентативних ділянок, що необхідне для залучення інвестицій, підвищення попиту, комфортності проживання та перебування на цих об'єктах.

Об'єктом дослідження є мережа житлових комплексів Голосіївського району міста Києва. Предмет дослідження – проведення аналізу новобудов, здійснення оцінки естетичності обраних об'єктів, а також розробка територіальної організації житлових комплексів Голосіївського району міста Києва.

Для досягнення поставленої мети були визначені такі завдання:

1. Визначення об'єктів дослідження (встановлення кількісних та якісних характеристик житлових комплексів Голосіївського району міста Києва).
2. Класифікація новобудов Голосіївського району міста Києва.

3. Визначення функціонального зонування територій новобудов.
4. Проведення естетичної оцінки ландшафту.
5. Здійснення таксономічного аналізу вікової структури насаджень.
6. Встановлення номенклатури споруд та обладнання для благоустрою територій житлових комплексів.

7. Визначення оптимальних підходів до проектування територій нових комплексів.
8. Розробка уніфікованих споруд та обладнання для благоустрою територій об'єктів досліджень.

За результатами випускної роботи опубліковано тези доповідей: «Головні принципи благоустрою територій ЖК» [8] та «Тенденції в облаштуванні житлових комплексів (на прикладі Голосіївського району м. Києва)» [60].

Апробацію викладених досліджень здійснено на I Міжнародній науково-практичній конференції «Інновації в архітектурі та дизайні» та на Міжнародній науково-практичній конференції «Екосистемні послуги лісів та урболоандшафтів».

Староста наукового гуртка «Ландшафтне будівництво»: веб-сайт. URL:

<https://nubip.edu.ua/node/54038> (дата звернення 3.11.2022)

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

РОЗДІЛ I

ПЕРЕДУМОВИ ПРОЕКТУВАННЯ, БУДІВНИЦТВА ТА ДОСЛІДЖЕННЯ ТЕРИТОРІЙ ЖИТЛОВИХ КОМПЛЕКСІВ

1.1. Аналіз містобудівельних умов території

Голосіївський район є найбільшим за площею міста Києва (15,62 тис. га) утворений у жовтні 2001 року внаслідок адміністративно-територіальної реформи на базі Московського району у 1921 році (рис.1.1).

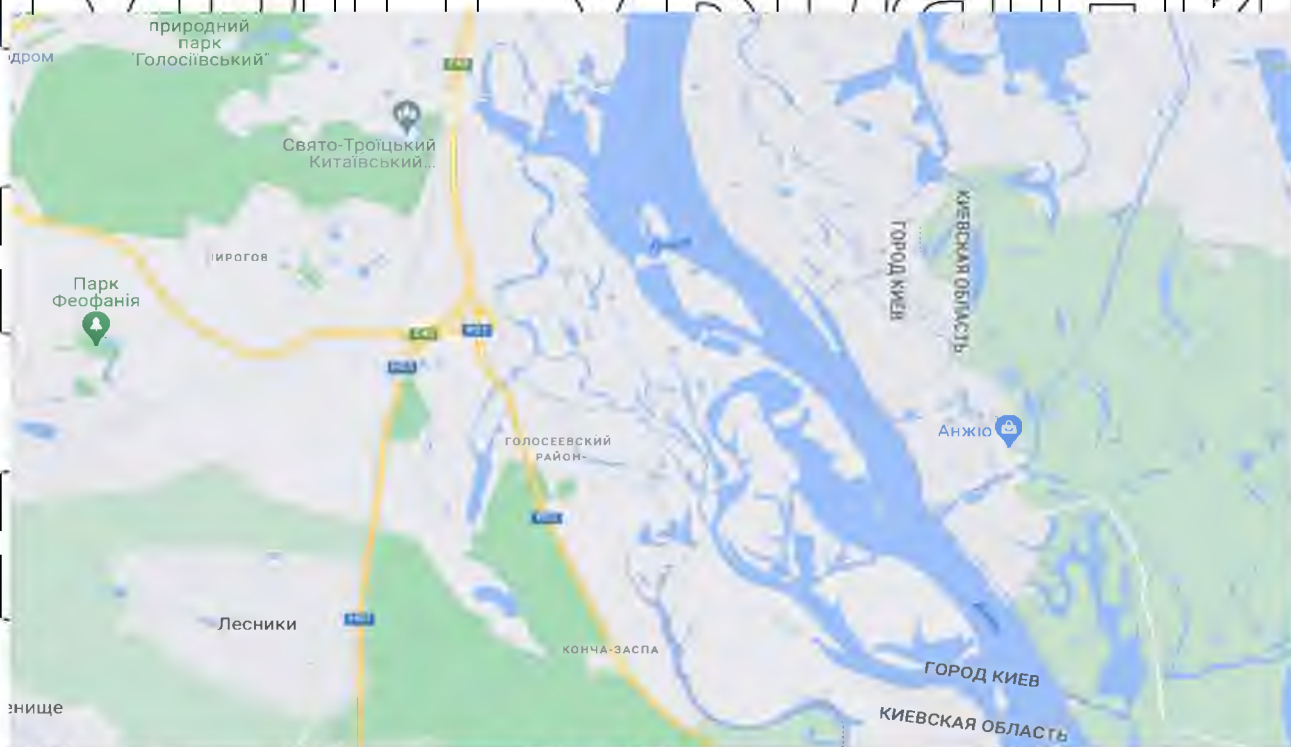


Рис. 1.1. Ситуаційна схема розташування Голосіївського району на мапі Києва [55]

Територія розташована у південно-західній частині міста Києва. Межує з Шевченківським, Солом'янським, Печерським і Дарницьким (по акваторії Дніпра) районами міста, Києво-Святошинським, Обухівським і Бориспільським районами Київської області [5].

Розпочинається Голосіївський район майже від Хрещатика і тягнеться до південних і західних кордонів Києва. Тому район є південними та південно-західними воротами Києва. Складається з історичних місцевостей.

До інфраструктури, що розклалась посеред лісу є НУБіП, Національний експоцентр України, Головна астрономічна обсерваторія НАН України, музеї, палац-санаторій «Конча-Заспа».

Більша частина території району становить зелена зона від Голосієво до Конча-Заспи, та зокрема Голосіївський ліс, що об'єднує Феофанію, Голосіївський парк ім. Максима Рильського та власне ліс. У 2001 році був створений Національний природний парк «Голосіївський».

Основну площу Голосіївського району займають ліси – 4232,8 га (понад 90% території), болота – 66,2, ґрунти багаті, сформовані на лесових відкладах. Територія знаходиться в помірно-континентальному кліматі з фоновим мікрокліматичним впливом великого індустріального міста. Середньорічна температура становить $+7,2^{\circ}\text{C}$. Середньорічне значення найтеплішого місяця складає $+19,5^{\circ}\text{C}$, найхолоднішого $-5,8^{\circ}\text{C}$. За кількістю опадів територія належить до території достатнього зволоження.

Флора лісу включає більше ніж 250 видів дерев та кущів. В деревостані переважає граб звичайний та дуб звичайний. Частково зустрічається клен гостролистий, клен польовий, липа серцелиста, ясен звичайний. Лісові масиви старі, зустрічаються вікові дерева, яким понад 200 років, а інколи – 300 років. В трав'яному ярусі поширені: яглиця звичайна, осока волосиста, зеленчук жовтий, зірочник ланцетолистий. Серед різноманіття флори і фауни з'являються і червонокнижні екземпляри.

1.2. Аналіз нормативної бази щодо проектування, будівництва та експлуатації житлових комплексів

Згідно з Інструкцією про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затвердженої наказом Державного комітету

будівництва, архітектури та житлової політики України № 127 від 24.05.2001 року, багатоквартирний житловий будинок – житловий будинок, до складу якого входить більше, ніж одна квартира.

У загальних положення ДБН України наведено:

1. При розробленні проектів реконструкції і капітального ремонту житлових будинків слід керуватися чинними нормативними документами у будівництві (далі – НД) і цим нормативним документом.

2. Житлові будинки після реконструкції або капітального ремонту повинні відповідати призначенню і основним вимогам до них. Основними вимогами, яким повинні відповідати такі будинки протягом усього періоду експлуатації, є забезпечення: міцності, стійкості і надійності будинку з урахуванням впливу різних факторів, характерних для конкретних районів і регіонів; необхідного рівня комфортності проживання, благоустрою і санітарного стану будинку і прибудинкових територій; нормативних показників теплозахисту і енергозбереження; пожежної безпеки; нормативного шумозахисту; нормативної інсоляції будинку та оточуючої забудови.

3. При реконструкції і капітальному ремонті житлового будинку, розташованому у щільній міській забудові, необхідно: провести аналіз його впливу на оточуючі будинки і споруди з метою забезпечення їх експлуатаційних якостей, міцності і стійкості; у випадках, передбачених ДБН В. 1.2-5, виконувати науково-технічний супровід.

4. Відхилення від обов'язкових вимог чинних НД повинні бути погоджені у встановленому порядку з відповідними державними органами нагляду і контролю.

5. До житлових будинків слід передбачити проїзди та під'їзди для пожежно-рятувальної техніки згідно з вимогами ДБН Б.2.2-12 по дорогах з твердим покриттям [7].

В квартирах повинні бути передбачені такі приміщення: житлові кімнати і підсобні приміщення – кухня, передпокій, санвузли, внутрішньоквартирні коридори, вбудовані комори, антресолі, літні приміщення тощо.

Площа загальної кімнати в однокімнатній квартирі повинна бути не меншою 15 м^2 , в інших квартирах – не менше 17 м^2 . Мінімальна площа спальні на одну особу – 10 м^2 , на дві – 14 м^2 . Мінімальна площа кухні в однокімнатній квартирі – 7 м^2 , у дво- та більше кімнатних – 8 м^2 . Мінімальна площа робочої кімнати або кабінету – 10 м^2 .

Житлові кімнати в квартирах II категорії не можуть бути прохідними, за винятком чотирьох-, п'ятикімнатних, у яких через загальну кімнату може передбачатись вхід до однієї зі спалень або робочої кімнати (кабінету).

В однокімнатних квартирах замість кухонь допускається передбачати кухні-ніші за умови їх обладнання електроплитами та влаштування в них примусової вентиляції.

В однокімнатних квартирах допускається суміщений санвузол (ванна, умивальник, унітаз). У дво-, трикімнатних квартирах обох категорій слід передбачати роздільні санвузли (ванна з умивальником і вбиральня з унітазом та умивальником). В квартирах, де чотири і більше кімнат, повинно бути не менше двох суміщених санвузлів, кожен з яких має бути обладнаний унітазом (вбиральня з умивальником та унітазом і ванна кімната з ванною, умивальником та унітазом). Мінімальні розміри площі санвузлів: – суміщений санвузол (обладнаний ванною, умивальником, унітазом, місцем для пральної машини) – $3,8 \text{ м}^2$; – ванна кімната (обладнана ванною, умивальником, місцем для пральної машини) – $3,3 \text{ м}^2$; – туалет (вбиральня, обладнана унітазом та умивальником) – $1,5 \text{ м}^2$; – туалет (вбиральня, обладнана унітазом без умивальника) – $1,2 \text{ м}^2$.

Не допускається розміщення вбиральні та ванної (або душової) над житловими кімнатами і кухнями. Ці приміщення допускається розміщувати над кухнею квартир, розташованих у двох рівнях. Не допускається кріплення приладів і трубопроводів безпосередньо до міжквартирних стін і перегородок, які огорожують житлові кімнати.

Ширина підсобних приміщень квартир повинна бути не менше: кухні – $1,8 \text{ м}$; передпокою – $1,5 \text{ м}$; коридорів, що ведуть до житлових кімнат – $1,1 \text{ м}$.

З кожної квартири одно-, двоповерхових окремо розташованих і зблокованих житлових будинків рекомендується, а з квартир першого поверху багатоповерхових житлових будинків допускається передбачати додатковий вихід на приквартирну ділянку.

У житлових будинках заввишки три поверхи і більше (або з висотою між основним і верхнім житловим поверхами більше 8 м) рекомендується встановлювати пасажирські ліфти, а у будинках заввишки п'ять і більше поверхів їх встановлюють обов'язково. Ліфти, їх обладнання, розміщення машинного та блочного приміщень та сходів між цими приміщеннями слід влаштовувати згідно з вимогами ДНАОН 0.00-1.02-99 та ГОСТ 23120-78.

Мінімальна ширина ліфтового холу при однорядному розташуванні ліфтів повинна бути не менше: 1,2 м – при їх вантажопідйомності 400 кг; для решти ліфтів – 1,6 м. При дворядному розташуванні ліфтів ширина ліфтового холу повинна бути не менше: а) 1,8 м – при встановленні ліфтів з глибиною кабіни менше 2100 мм; б) 2,5 м – при встановленні ліфтів з глибиною кабіни 2100 мм і більше [7].

Загальну площу квартир визначають як суму площ усіх приміщень квартири (за винятком вхідних тамбурів в одноквартирних будинках), вбудованих шаф і літніх приміщень, підрахованих із такими знижувальними коефіцієнтами, м²: – для балконів і терас – 0,3; – для лоджій – 0,5; – застлених балконів – 0,8; – веранд, застлених лоджій і холодних комор – 1,0.

Житловий комплекс - первісний структурний елемент житлового середовища, обмежений магістральними або житловими вулицями, проїздами, природними межами, площею до 20-50 га з повним комплексом установ і підприємств обслуговування місцевого значення.

Житлову забудову, особливо у значних і найзначніших містах, необхідно розмішувати в зонах пішохідної доступності зупинок міського транспорту (з радіусом доступності не більше 500 м).

Вибір ділянки для будівництва висотного будинку здійснюється на основі висновків містобудівного обґрунтування із врахуванням результатів додаткових досліджень і розроблень, у тому числі:

- візуально-ландшафтного аналізу розташування висотного будинку із врахуванням об'ємнопросторового сприйняття його в даному районі забудови та на прилеглих територіях;

- аналізу можливості виникнення геологічного ризику та результатів розроблення прогнозної оцінки змін геологічного середовища, інженерно-геологічних та гідрогеологічних умов під впливом очікуваних навантажень від висотного будинку на ділянці будівництва і прилеглий території;

- аналізу впливу нового будівництва на технічний стан конструкцій та інженерних мереж існуючих будинків і споруд та об'єктів благоустрою, розташованих на прилеглий території;

- розрахунків перевізної спроможності міської транспортної та потужностей інженерної інфраструктур з урахуванням додаткових навантажень від висотного будинку;

- світлокліматичних розрахунків рівня інсоляції та природного освітлення для висотного будинку і оточуючої забудови на відповідність чинним нормам.

Ділянку будівництва висотного будинку рекомендується проектувати з підвищеним рівнем якості благоустрою та передбачати влаштування зелених насаджень і зон відпочинку.

Благоустрій житлових кварталів слід проектувати з урахуванням системи озеленення більших структурних елементів сільбищної території. Площу озелененої території житлового кварталу слід приймати не менше 6 м^2 на 1 людину (без урахування шкіл і дитячих дошкільних установ).

26 лютого 2021 року Державна служба статистики України оприлюднила річні показники ринку первинної нерухомості. Загальна площа житлових будівель, введених в експлуатацію у 2020 році, склала 5 749 921 кв. м. З них 53,78% становили будинки одноквартирні, 46,12% – із двома та більшою кількістю осель, 0,1% – гуртожитки.

Лідером за кількістю зведеного житла все ж залишається Київська область – 15,5 тис. квартир. При цьому у столиці здали 3,6 тис. На другому місці Одеська область – 6,7 тис. квартир, на третьому – Івано-Франківська із цифрою 3,7 тис. квартир [52].

Під час воєнного стану наголосили про створення нових ДБН. Досвід оборонної операції Києва показав, що варто переглянути державні будівельні норми, які регулюють обов'язкові вимоги у сфері будівництва, містобудування та архітектури. В них мають бути передбачені питання щодо безпеки мешканців міста. Кожний будинок повинен мати обладнане укриття. Це можуть бути підземні паркінги, які можна використати для захисту мешканців, які повинні передбачати місця загального користування: воєнральні, душові, можливість автономного постачання води, обігрів, резервне електропостачання, вихід для евакуації, тощо. Самі ж конструкції будинків мають бути із міцних і правильно підібраних матеріалі, які могли б витримувати ракетно-бомбові удари.

Мінірегіону від 16 травня 2022 року №73 затвердив робочу групу «з підготовки відповідних змін до державних будівельних норм – у частині забезпечення захисту населення від зброї масового ураження при новому будівництві та реконструкції». Фахівці будуть враховувати та аналізувати міжнародний досвід щодо будівництва захисних споруд, а також облаштування захисних споруд в усіх житлових будинках, зокрема щодо необхідності обладнання укриттів в майбутніх новобудовах [63].

Досліджені умови є сприятливими для розбудови територій ЖК, заселення їх новими жителями. Район займає вигідне місце в місті. Це куточок живої природи посеред бетонних споруд, що є перевагою для майбутніх покупців. Розбудова сучасних ЖК має здійснюватися на основі розроблених та чинних в Україні положень, що вказують загальні правила будівництва та створення благоустрою території.

РОЗДІЛ II
 КЛАСИФІКАЦІЯ ЖИТЛОВИХ КОМПЛЕКСІВ ГОЛОСІЇВСЬКОГО РАЙОНУ
 М. КИЄВА

2.1. Поділ за стадії зведення

На території України перший хмарочос було збудовано в Києві 1912 року, це був 12-поверховий «Хмарочос Гінзбурга» (67,5 м), наступними великим стрибком у висотне будівництво стали харківські висотки: 13-поверховий Держпром (1928 рік) і 14-поверховий Дім Проектів (1932 рік) заввишки 68,0 і 68,5 метрів, відповідно [62].

Станом на 2020 рік Київ знаходився на 8-му місці в світі за кількістю хмарочосів із 1222 будівлями вище 35 метрів (12 поверхів). Також у топ-30 перебував Харків. Київ за кількістю таких будинків обігнав Лондон (1 109), Москву (571) та Лос-Анджелес (643) [44].

Багатоповерхові будинки є економними для територій міста та місткими для влаштування жителів.

На 2021 рік максимальна поверховість набула тенденції до збільшення. Наприклад, 10 років тому максимальну кількість поверхів мали 27-поверхові будинки, зараз це 30-36 поверхів. В той же час середня поверховість зменшується, тобто зводять житлові будинки невеликої поверховості [46].

Згідно аналізу будівництва новобудов Голосіївського району, нами було виокремлено декілька стадій зведення житлових комплексів.

- уведені в експлуатацію (повністю або частково);
- на етапі введення в експлуатацію;
- на етапі побудови.

Провівши аналіз стадій зведення житлових комплексів Голосіївського району міста Києва було сформовано таблицю 2.1.

Таблиця 2.1

Стадії введення житлових комплексів

Уведені в експлуатацію (повністю або частково)	На етапі введення в експлуатацію	На етапі побудови
ЖК Голосіївська долина (Паісія Кайсарова, 7/9)	ЖК Orange City (Лисогірський провулок, 20)	ЖК Козацький гай 2 (Козацька, 55а)
ЖК Кришталеві джерела (Метрологічна, 42)	ЖК Evita (Трогівський шлях, 239)	ЖК White Lines (Васильківська, 1)
ЖК Нова Англія (Михайла Максимовича, 24)	ЖК Central Hills (Джона Маккейна, 7)	ЖК Абрикосовий (Жулянська)
ЖК Метрополіс (Академіка Заболотного, 16)		ЖК Вежа на Ломоносова (Михайла Ломоносова 33/43)
ЖК 4 сезони (Михайла Максимовича, 3г)		ЖК БФК А136 Highlight Tower (Антоновича, 136-138)
ЖК Теремки (Академіка Заболотного, 15)		ЖК Виетнамський (Героїв оборони, 8)
ЖК Respublika (Теремківська, 4а)		ЖК The Resort (Казимира Малевича, 32)
ЖК Еврика (Михайла Ломоносова, 85)		ЖК Art House (Михайла Максимовича, 3)
ЖК Козацький Гай (Козацька, 55а)		ЖК Resident Concept House (Володимирська, 86)
ЖК West House (Костанайська, 13)		ЖК Riverside (Голосіївський проспект, 6)
ЖК Сонячна брама (Ломоносова, 73-79)		ЖК Феоданія-Сіті (Академіка Заболотного, 152)
ЖК Клубний будинок Greenhouse (провулок Бурмистенка, 33а)		ЖК Авеню 42 (Академіка Глушкова, 42)
ЖК «Феоданія -Park» (Академіка Заболотного, 152)		ЖК Crystal Residence (Жулянська 26/28)
ЖК Володимирський (Антоновича, 109)		ЖК Senat (Кільцева дорога, 3)
ЖК AuRoom (Паньківська, 20)		ЖК Narrutalist (Моторний провулок, 8)
ЖК Єнісейська садиба (Академіка Писаржевського, 8)		ЖК Life Story (Метрологічна, 1а)
ЖК NUVO BUSINESS PARK (Жулянська, 47)		ЖК Голосіївський (Васильківська, 37)
ЖК Амурський (Михайла Ломоносова, 34-а)		
ЖК New York Concept House (Антоновича, 74)		

Проаналізувавши ситуацію і зробивши класифікацію житлових комплексів Голосіївського району, зазначимо, що їх налічується 39, можна виокремити: 19

ЖК, які введені в експлуатацію частково або повністю, на етапі введення всього три та на етапі побудови 17.

НУБІП України



Рис. 2.1. Схема стадій зведення житлових комплексів (розроблено автором)

НУБІП України

Отже, на рисунку 2.1 чітко видно співвідношення стадій зведення ЖК.

Щороку в Києві з'являється понад мільйон квадратних метрів нового житла, що можна спостерігати лише в Голосіївському районі, таким чином місто має все менший відсоток озеленювання, тому інвестори зацікавлені в створенні комфортних та затишних місць ландшафтних куточків на території житлових комплексів, що є головним ключовим аспектом привабливання споживача. У наведеній класифікації житлові комплекси вже мають складову ландшафтного дизайну.

НУБІП України

НУБІП України

2.2. Розподіл комплексів за класами комфорту

Житлові комплекси Голосіївського району це стильний вибір у тихому й зеленому районі столиці, який має поділ за класами: бізнес, комфорт, економ та

НУБІП України

преміум класи.

Житлові будинки бізнес-класу - це будинки, в яких комфорт життя виходить на найбільш якісний рівень для споживача. Такий клас життя включає в себе підземний паркінг, де житель зможе потрапити до квартири за допомогою ліфта, підвищений рівень енергоефективності фасадів, дизайнерські рішення по влаштуванню місць загального користування та зручне подвір'я - це абсолютний мінімум. Тому що житло це не тільки стіни, а й простір, в якому людина проводить більшу частину свого життя.

Комфорт, безпека та забезпечення будинку необхідною інфраструктурою будують весь настрій людини, так і звички та світогляд, що впливає на соціальний статус [45].

Житлові комплекси комфорт-класу – це більше, ніж просто «добре». Комфорт – це захват, функціональність, стиль, затишок – все, про що мріяв покупець поєднано в цьому класі. Це еволюційний розвиток житла класу економ, що відрізняється від звичного для економів панельного будівництва більш гнучкою технологією по влаштуванню монолітного каркасу, що дозволяє створити значно зручне та індивідуальне планування квартир. В цьому класі присутні теплі, і сучасні фасади, привабливі громадські зони та прибудинкові території з елементами благоустрою.

Економ-клас – це найнижчі за рівнем якості будинки, ціна повністю відповідає умовам проживання: мінімум всього, максимально просто й типово, використання будь-яких способів, щоб зробити доступне житло, без особливої фантазії щодо дизайнерських чи функціональних рішень. Такі будинки не можуть конкурувати з проєктами вищого класу ні за відчуттям комфорту, ні за перевагами в цілому.

Житло преміум-класу характеризується найвищим комфортом для життя сучасної людини. Це житло, яке має внутрішній простір, відповідні локації поблизу паркової, центральної чи історично зони [54].

Це вважається 5-зірковим мережевим готелем світового рівня, де не може бути компромісів між красою та функціональністю, комфортом та безпекою.

Кожен такий будинок ще на в'їзді на територію зустрічає високим рівнем сервісу та захищає від сторонніх за допомогою цілодобової служби охорони та відеонагляду.

У преміум-сегменті важливо все до деталей: екстер'єри та інтер'єри комплексів продумані до найменших дрібниць, холи житлових поверхів витримані у готельному стилі з заглибленим освітленням. Кватирки зазвичай мають збільшені площі, де продуманий кожний квадратний метр планування, що робить житловий простір максимально ефективним.

Нами розроблений розподіл на класи житлових комплексів Голосіївського району м. Києва (табл. 2.2).

Таблиця 2.2
Класи комфорту житлових комплексів

Комфорт клас	Бізнес клас	Економ клас	Преміум клас
ЖК Феопанія- Citi	ЖК Riverdale	ЖК Еврика	ЖК The Resort
ЖК Нова Англія	ЖК Central Hills	ЖК Амурський	
ЖК Метрополіс	ЖК Senat		
ЖК Кришталеві джерела	ЖК Life Story		
ЖК Авеню 42	ЖК Голосіївський		
ЖК Голосіївська долина	ЖК БФК А136		
ЖК Happytalist	Highlight Tower		
ЖК 4 сезони	ЖК Сонячна брама		
ЖК Теремки	ЖК West House		
ЖК Respublika	ЖК «Феопанія -Park»		
ЖК Козацький гай 2	ЖК Володимирський		
ЖК Orange City	ЖК Resident Concept		
ЖК Абрикосовий	House		
ЖК Вежа на Ломоносова	ЖК Crystal Residence		
ЖК Козацький Гай	ЖК New York		
ЖК Art House	Concept House		
ЖК Comfort Club			
ЖК Evita			
ЖК Єнісейська садиба			
ЖК Kolibri			
ЖК Greenhouse			

Отже, серед житлових комплексів Голосіївського району м. Києва нами було визначено такі класи комфорту: комфорт клас – 21 ЖК, бізнес клас – 13, економ клас – 2, преміум клас – один (рис. 2.2).

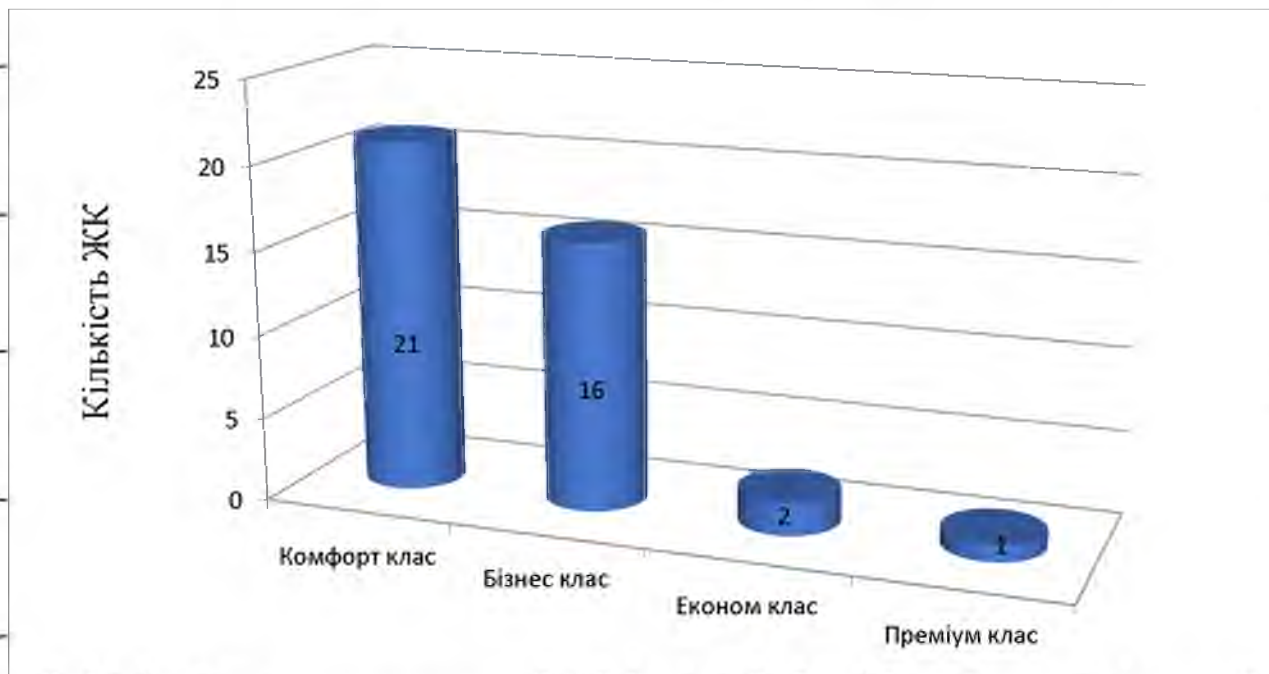


Рис. 2.2. Схема розподілу ЖК за класами комфорту (розроблено автором)

Отже, багатоповерхові будинки набирають все більше і більше обертів в сучасності. Таке різноманіття житлових комплексів дозволяє покупцю обрати саме той клас, який зручний саме йому. Тому інвестори зацікавлені в будівництві ЖК, які користуються попитом, на гістограмі не добре видно. Житлових комплексів преміум-класу не так багато, як комфорт чи бізнес-класу.

Найпоширенішими є комфорт та економ-клас, які є доступними та комфортними для проживання людини в місті.

2.3. Вирізнєння забудов за поверховістю

На сьогодні, провівши аналіз житлових трендів можна стверджувати, що максимальна поверховість ЖК становить для економ-класу – 27 поверхів, для комфорт-класу – 30 поверхів.

На рис. 2.3 зображені обрані житлові комплекси, розподілені за поверховістю.



Рис. 2.3. Розподіл житлових комплексів комфорт-класу за поверховістю (розроблено автором)

Житлові комплекси комфорт-класу найбільш популярні серед варіантів забудов. Кількість ЖК комфорт-класу становить 21 житловий комплекс із поверховістю 15-18 поверхів.

На рис. 2.4 зображено розподіл житлових комплексів економ-класу за поверховістю.

ЖК Еврика – 15, 20, 23-24
поверхівки, 30 будинків

ЖК Амурський – 25
поверхів, 4 будинки

Рис. 2.4. Розподіл житлових комплексів економ-класу за поверховістю
(розроблено автором)

Економ-клас налічує два ЖК в Голосіївському районі з середньою поверховістю – 19,4

На рис. 2.5 вказано, що бізнес-клас налічує 12 житлових комплексів із середньою поверховістю 10-25 поверхів.

ЖК Riverdale – 6-25, 8
будинків

ЖК Клубний парк
«Феофанія-Park» – 5-7
поверхів, 7 будинків

ЖК Голосіївський – 25
поверхів, 2 будинки

ЖК Central Hills – 25
поверхів, 5 будинків

ЖК БФК А136
Highlight Tower – 33
поверхи, 1 будинок

ЖК Володимирський –
25 поверхів, 1 будинок

ЖК Senat – 9-14
поверхів, 3 будинки

ЖК Сонячна брама –
10-19 поверхів, 14
будинків

ЖК Resident Concept
House – 17 поверхів, 1
будинок

ЖК Life Story – 16
поверхів, 1 будинок

ЖК Crystal Residence –
9, 24 поверхи, 1
будинок

ЖК West House – 16,
25 поверхів, 2 будинки

Рис. 2.5. Розподіл житлових комплексів бізнес-класу за поверховістю

(розроблено автором)

Будівлі преміум-класу, зображені на рис. 2.6 мають висотність 27 поверхів. Щодо цього класу, то він є найменше пріоритетним для забудови, бо входить до високої цінової категорії.



Рис. 2.6. Розподіл житлового комплексу преміум-класу за поверховістю (розроблено автором)

Отже, в комфорт-класі поверховість будинків становить від 14 до 34 поверхів. Також, серед багатопверхівок, є житлові комплекси де присутні лише 4 поверхи: ЖК Козацький гай 2, ЖК Козацький гай, ЖК Клубний будинок Greenhouse, ЖК Comfort Club, ЖК Kolibri.

В бізнес-класі поверховість становить від 6 до 33 поверхів. Найменше поверхів має ЖК Riverdale та найбільше ЖК БФК А136 Highlight Tower [45].

Економ-клас має від 15 до 30 поверхів. Поверховість преміум класу в Голосіївському районі має 27 поверхів, представником якого є ЖК The Resort.

2.4. Аналіз житлового фонду за кількістю квартир

В таблиці 2.3 наведено аналіз новобудов Голосіївського району м. Києва де підсумовано загальну кількість квартир, що є в процесі будівництва.

Зазначимо, що комфорт-клас становить від 81-5097 квартир, бізнес-клас- 66-3000, економ-клас- 900-8836, преміум-клас не зазначив кількість квартир. Таке різноманіття квартир допомагає розширити асортимент та обрати покупцю саме ту квартиру, яка його приваблює: з панорамними вікнами, з терасою чи

балконом

Таблиця 2.3

Класифікація житлових комплексів за кількістю запланованих квартир

Комфорт-клас	Бізнес-клас	Економ-клас	Преміум-клас
1	2	3	4
ЖК Авеню - 760	ЖК Riverdale-невідомо	ЖК Еврика- 8836	ЖК The Resort- невідомо
ЖК Нова Англія- 3007	ЖК Central Hills -3000	ЖК Амурський- 900	
ЖК Голосіївська долина- 1311 (1,2 будинки)	ЖК Senat- 573		
ЖК Феопанія- Citi- 5097	ЖК Life Story- 260		
ЖК Метрополіс- 2357	ЖК Голосіївський- 522		
ЖК Кришталеві джерела- 4038	ЖК БФК А136 Highlight Tower- 324		
ЖК 4 сезони- 2060	ЖК Сонячна брама- 1222		
ЖК Теремки- 1898	ЖК West House- 321		
ЖК Respublika- 3044 (10 будинків)	ЖК Клубний парк «Феопанія -Park»- 376		
ЖК Козацький гай 2- 81	ЖК Володимирський- 165		
ЖК Orange City- невідомо	ЖК Resident Concept House- 66		
ЖК Абрикосовий- 720	ЖК Crystal Residence- 369		
ЖК Вежа на Ломоносова- 228			
ЖК Козацький гай- 40			
ЖК Клубний будинок Greenhouse- 18			
ЖК Comfort Club- 32			
ЖК Evita- 2781			
ЖК Єнісейська садиба- 813			
ЖК Колібри- невідомо			

На рисунку 2.7 подано розподіл житлових комплексів різних класів комфорту за кількістю запланованих квартир.

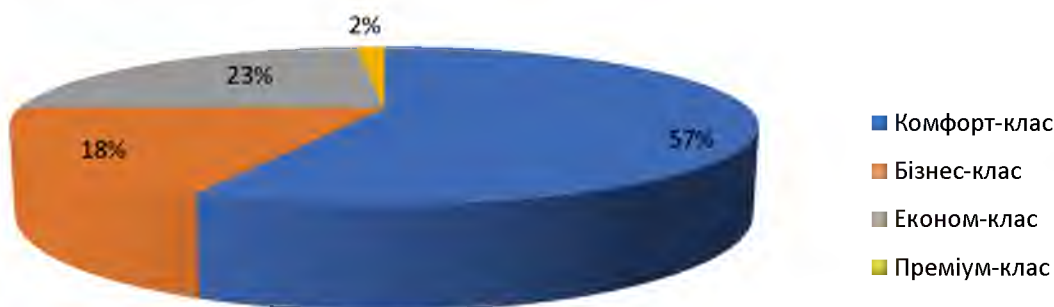


Рис. 2.7. Розподіл житлових комплексів різних класів комфорту за кількістю квартир (розроблено автором)

Зазначимо, що на основі даних сьогоденного дня, в найближчому майбутньому, за оптимальної безпекової ситуації, в Голосіївському районі м. Києва заплановано до здачі 45 719 квартир. Кількість квартир деяких житлових комплексів поки що невідома. Місцерозташування ЖК в Голосіївському районі є сприятливим, комфортним та бажаним для покупців. Цей район приваблює інвесторів своєю рослинністю, затишком природи та створює острівцець заміського життя в самому центрі міста. Різноманітні класи житлових комплексів дозволяють покупцю обрати саме те, що бажає його душа та дозволяє фінансове становище. Архітектори враховують всі побажання майбутніх мешканців та покладаються на основи положень нормативно-правових актів України, що слугують правильному будівництву житлових комплексів та забудові міста.

2.5. Характер житлового фонду

За характером житлового фонду поділяють ЖК на монокомплекси (виключно із житловим фондом) та багатфункціональні комплекси, які

включають в себе комерційні приміщення в структурі будівель (невеликі магазини, кав'ярні, перукарні тощо).

Багатофункціональний житловий комплекс являє собою цілу сукупність будівель, які використовуються як для комфортного проживання, так і для здійснення комерційної діяльності, прийнято називати тільки ті об'єкти нерухомості, які включають в себе приміщення торгового, розважального, офісного, адміністративного та житлового призначення. Зазвичай у таких житлових комплексах верхні поверхи будівель - житлові квартири різної площі та різного рівня комфорту, а нижні поверхи створені в якості магазинів і офісів (нежитлові приміщення) [64].

Можна відзначити факт, що за міжнародними нормами, будівля в якій нижні поверхи заселені мешканцями не вважають комфортними житловими комплексами.

Варто сказати, що за останні роки багатофункціональні житлові комплекси стали невід'ємною частиною міста і показником його величини та самодостатності. Справа в тому, що збудувати такі житлові комплекси не так легко, як здається. Адже не так просто поєднати в одній будівлі і комфортне житло елітного рівня, і розвинену інфраструктуру, включаючи магазини, аптеки і офісні кабінети. При цьому варто не забувати про те, що повинні неухильно виконуватися всі правила архітектурної та пожежної безпеки. Особлива увага при будівництві таких комплексів приділяється звуковій та шумовій ізоляції. Також важливо влаштувати окремі входи, як для мешканців житлового комплексу, так і для відвідувачів інфраструктури. Здебільшого елітні ЖК мають підземні паркінги, частина з яких призначена для мешканців, а інша частина для відвідувачів та працівників офісів [64].

Зазначимо, що багатофункціональні комплекси можна поділити на вертикальні та горизонтальні.

Вертикальні - ті що зводяться в центрах міст, де земельні ділянки надзвичайно дорогі, тому, щоб максимально якісно використати територію, вони

відрізняються великою кількістю поверхів і продуманим плануванням, при якому ефективно використаний кожний квадратний метр площі.

Горизонтальні – будуються за межами міста, в передмісті. В них невелика кількість поверхів (зазвичай не більше п'яти), але в них є перевага – чудова територія, яка включає в себе парки і навіть каскади штучних озер.

Перевагами багатофункціональних комплексів є:

- можливість працювати, відпочивати і жити в одному районі. Розвинена інфраструктура дозволяє мешканцям економити час;

- близькість до центра міста та зручна транспортна розв'язка;

- прекрасні види з квартир, які відкривають перспективи на діловий чи історичний центр міста, що забудовник намагається підкрестити, проектуючи квартири із вітражами та видовими терасами.

Монокомплекси - один житловий комплекс, який призначений виключно для проживання жителів.

В таблиці 2.4 наведений поділ ЖК за характером житлового фонду

Таблиця 2.4

Житлові комплекси за характером житлового фонду

Багатофункціональні ЖК
ЖК Авеню 42- вертикальний
ЖК Нова Англія- вертикальний
ЖК Голосіївська долина- вертикальний
ЖК Феоданія- Сіті- вертикальний
ЖК Метрополіс- вертикальний
ЖК 4 сезони- вертикальний
ЖК Вежа на Ломоносова- вертикальний

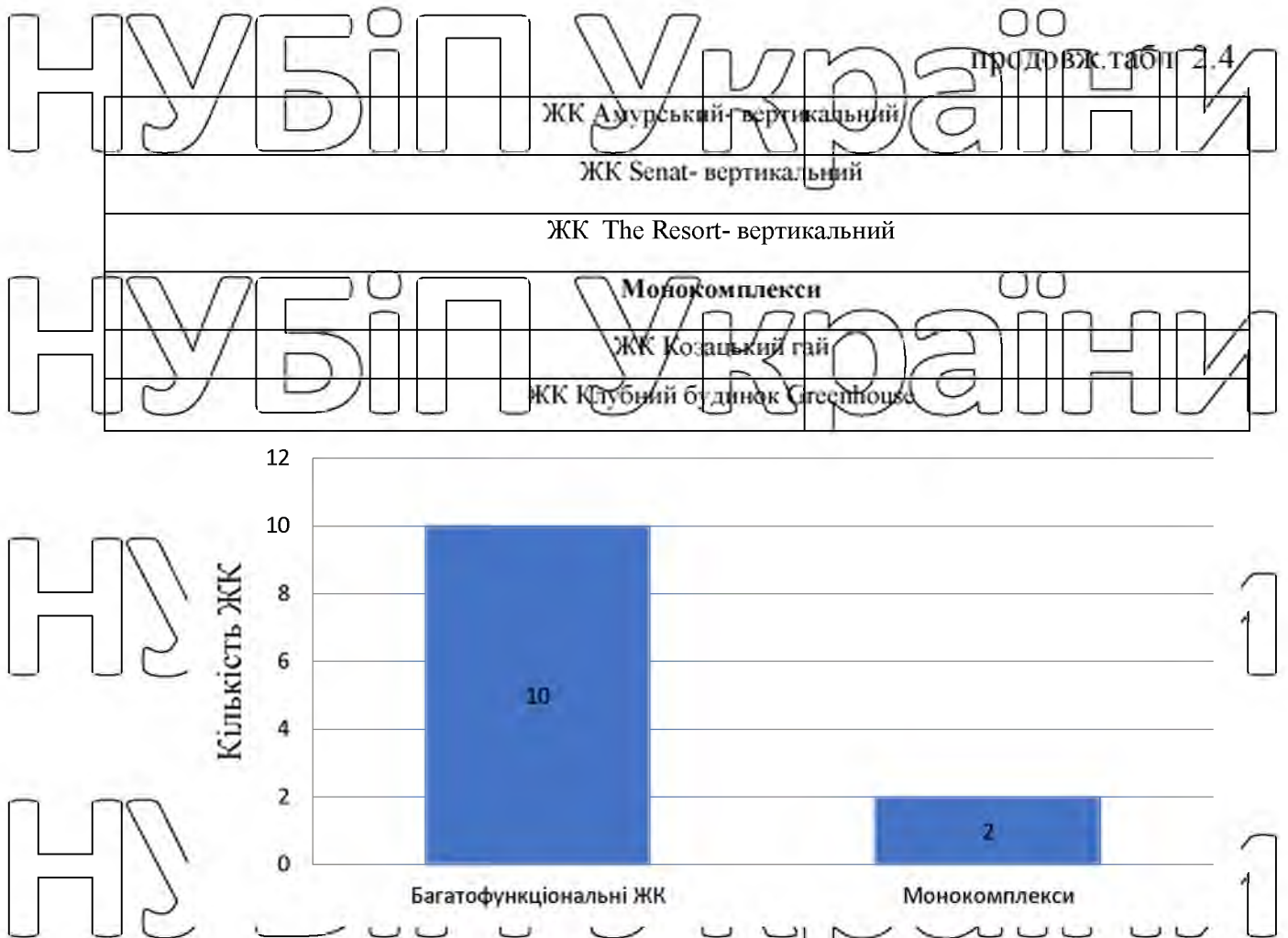


Рис. 2.8. Розподіл ЖК за характером житлового фонду (розроблено автором)

Зазначимо, що сучасна закордонна тенденція набирає обертів в Україні, тому що спостерігаючи за характеристикою, здебільшого будують багатофункціональні житлові комплекси, які є справді зручними для проживання сучасної людини, що чітко вказано на схемі.

Важливу роль у формуванні та створенні житлових комплексів відіграє запроєктована кількість жителів.

Виділяючи житлові комплекси за віковими категоріями чітких характеристик немає. В кожний комплекс може заселитися будь-яка категорія віку чи статусу. Сім'я, молодь чи люди похилого віку можуть обрати серед великого різноманіття те житло яке найбільш є привабливим і зручним для них. На сьогодні інфраструктура кожного ЖК відповідно розвинена, максимально якісно до класу. Наповнення включає в себе аптеки, супермаркети, кафе,

ресторани, парки, прогулянкові алеї, які є майже в кожному житловому комплексі та є важливими для комфортного проживання сучасної людини.

Отже, кожний житловий комплекс має етапії зведення: введені в експлуатацію (повністю або частково), на етапі введення в експлуатацію, на етапі побудови. Було проаналізовано ситуацію та визначено 39 об'єктів з яких можна виокремити: 19 ЖК, які введені в експлуатацію частково або повністю, на етапі введення всього три та на етапі побудови 17.

Створюючи нові ЖК архітектори врахували зведення комплексів за класами комфорту, які дозволяють покупцю обрати вигідний саме для нього. В ході роботи було визначено чотири основних класи комфорту: комфорт, бізнес, економ, преміум. Комфорт – це безпека та забезпечення будинку необхідною інфраструктурою. Бізнес включає в себе підземний паркінг, з якого житель зможе потрапити до квартири за допомогою ліфта, підвищений рівень

енергоефективності фасадів, дизайнерські рішення по влаштуванню місць загального користування та зручне подвір'я. Економ – це найнижчі за рівнем якості будинки, ціна повністю відповідає умовам проживання: мінімум всього, максимально просто й типово. Преміум вважається 5-зірковим мережевим

готелем світового рівня, де не може бути компромісів між красою та функціональністю, комфортом та безпекою. Серед ЖК Голосіївського району є: комфорт клас – 21 ЖК, бізнес клас – 13, економ клас – 2, преміум клас – 1.

Кожна новобудова відрізняється за поверховістю та кількістю квартир будинку, що дає змогу обрати покупцю той поверх життя та кількість кімнат, що потрібно. На основі зробленого аналізу виокремили, що максимальна поверховість ЖК становить для економ – 27 поверхів, для комфорту – 30, бізнесу – 30-33, преміуму – 27 поверхів. Щодо аналізу квартир, в Голосіївському районі м. Києва за оптимальної ситуації в країні заплановано до здачі 45 719 квартир. Кількість квартир деяких житлових комплексів поки що невідома.

Архітектори враховують всі побажання майбутніх мешканців та покладаються на основи положень нормативно-правових актів України, що слугують правильному будівництву житлових комплексів та забудові міста.

За характером житлового фонду поділяють на багатofункціональні комплекси та монокомплекси. Багатofункціональний комплекс включає цілу сукупність будівель, які використовуються як для комфортного проживання, так і для здійснення комерційної діяльності. Вони поділяються на вертикальні, що зводяться в центрах міста, та горизонтальні, що будуються за межами міста.

Монокомплекс – один житловий комплекс, який призначений виключно для проживання жителів. Найбільшої популярності набули багатofункціональні комплекси, тому вони є лідером в забудові Голосіївського району.

Кожна людина обирає той ЖК, який є вигідним та зручним для неї. Сім'ї чи то молодь можуть обрати багатопверхові комплекси, які мають вигідну транспортну розв'язку, в близькій доступності навчальні заклади – школи, дитячі садочки, розважальні центри, парки. Людям літнього віку рекомендовано обрати ЖК малоповерхові, які мають 4-9 поверхів (ЖК Кришталеві джерела, ЖК Козацький гай, ЖК Клубний будинок Greenhouse), що не відрізняються інфраструктурою від багатопверхових житлових комплексів.

Щодо цінової політики, то цінова категорія новобудов змінилася під час війни в Україні і ціни на житло зростають найбільше – у Закарпатській, Львівській та Чернівецькій областях, проте незначно знижуються у Києві та області. Обстріли України не дають впевненості інвесторам укладати угоди, проте ціни з щотім у жовтні вищі майже у всіх областях України. Найбільше зростання зберігається у західних областях. В Ужгороді середня ціна квадратного метра в жовтні становила \$990, що на 22% вище за лютневий показник. До \$1150/кв. м зросла ціна у жовтні у Львові (+20%), до \$860/кв. м – у Чернівцях (+18%). Окрім того, у жовтні до лютого зросли ціни у Дніпрі – до \$1130/кв. м (+12%), Рівному – до \$740/кв. м (+12%), Вінниці – до \$910/кв. м (+11%), Івано-Франківську – до \$580/кв. м (+9%). В Одесі зростання становило лише 4% – до \$970/кв. м. У столиці зафіксували незначне падіння цін на нові квартири. Так у Києві у жовтні ціна знизилася на 2% – до \$1190/кв. м, на Київщині – на 8%, до \$690/кв. м. Зниження ціни у Черкасах склало у жовтні 15%, до \$520/кв. м, у Полтаві – 5% до \$740/кв. м [63].

РОЗДІЛ III

ПЕРЕДПРОЄКТНИЙ АНАЛІЗ ТЕРИТОРІЙ ЖИТЛОВИХ КОМПЛЕКСІВ ГОЛОСІЇВСЬКОГО РАЙОНУ М. КИЄВА

3.1. Організація територій житлових комплексів

У характеристиці нових житлових комплексів міста Києва часто зустрічається пункт «закрита територія». Компанія ЛУН порахувала відсоток закритих територій і з'ясувала - чи завжди закрита територія є перевагою?

Станом на 2019 рік огорожених територій було 61 %, закритих від авто – 13%, не огорожених – 18%, немає даних в 8% випадках [47].

Таку пропозицію формує попит, бо кияни вважають закриті території більш безпечними для проживання. Це не дивно, тому що така ситуація із огороженими житловими комплексами є в США, Бразилії, Мексиці, Британії, Аргентині, Китаї, Південній Африці. Закритими є цілі мікрорайони зі своїми вулицями, парками, ігровими та спортивними майданчиками.

Дослідження показують, що паркан часто не асоціюється з безпекою. Аналіз огорожених спільнот Південної Африки продемонстрував, що паркан не гарантує відсутність злочинів, пограбувань зі взломом, у деяких випадках навіть провокує злочинну діяльність як вдень, так і вночі [48].

Декілька років тому в Лондоні заборонили окремі ігрові майданчики у всіх майбутніх житлових комплексах міста. Також паркани заважають діставатися з пункту А до пункту Б.

На сайті Київради з'явилась петиція з проханням забезпечити безперешкодний прохід до станцій метро. Шлях став не зручним після того, як житлові комплекси частково закрили свої території.

Проаналізувавши територію Голосіївського району міста Києва виділено такі класи ділянок: відкриті, напіввідкриті, закриті (рис. 3.1).



Рис. 3.1. Розподіл територій Голосіївського району м. Києва за ландшафтною організацією (розроблено автором)

На рис. 3.2-3.4 наведені організації територій житлових комплексів Голосіївського району м. Києва.

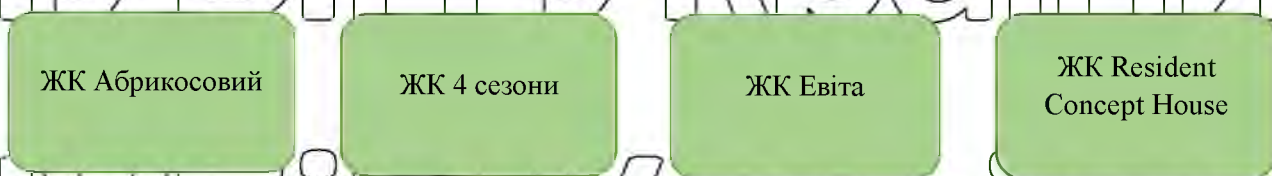


Рис. 3.2. Розподіл ділянок ЖК Голосіївського р-ну м. Києва за ландшафтною організацією територій (відкриті) (розроблено автором)

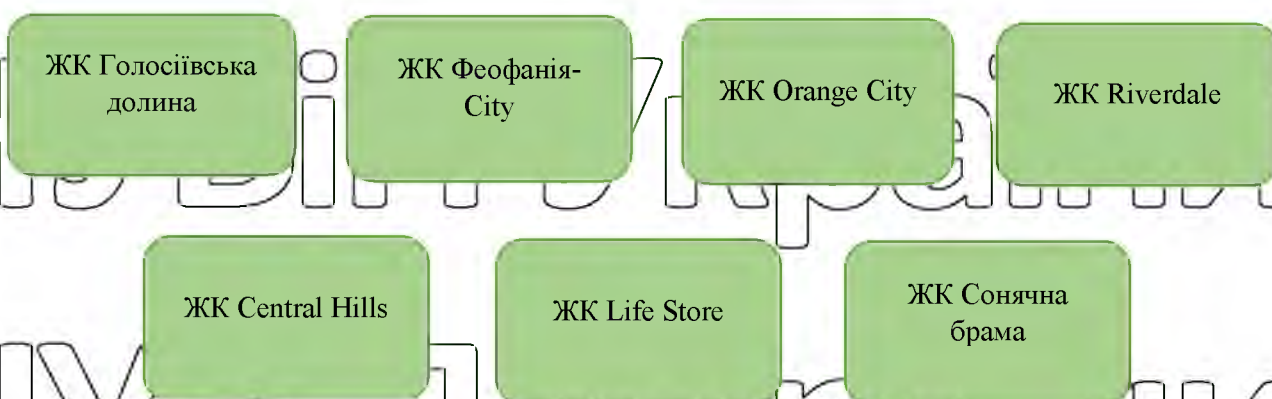


Рис. 3.3. Розподіл ділянок ЖК Голосіївського р-ну м. Києва за ландшафтною організацією територій (напіввідкриті) (розроблено автором)



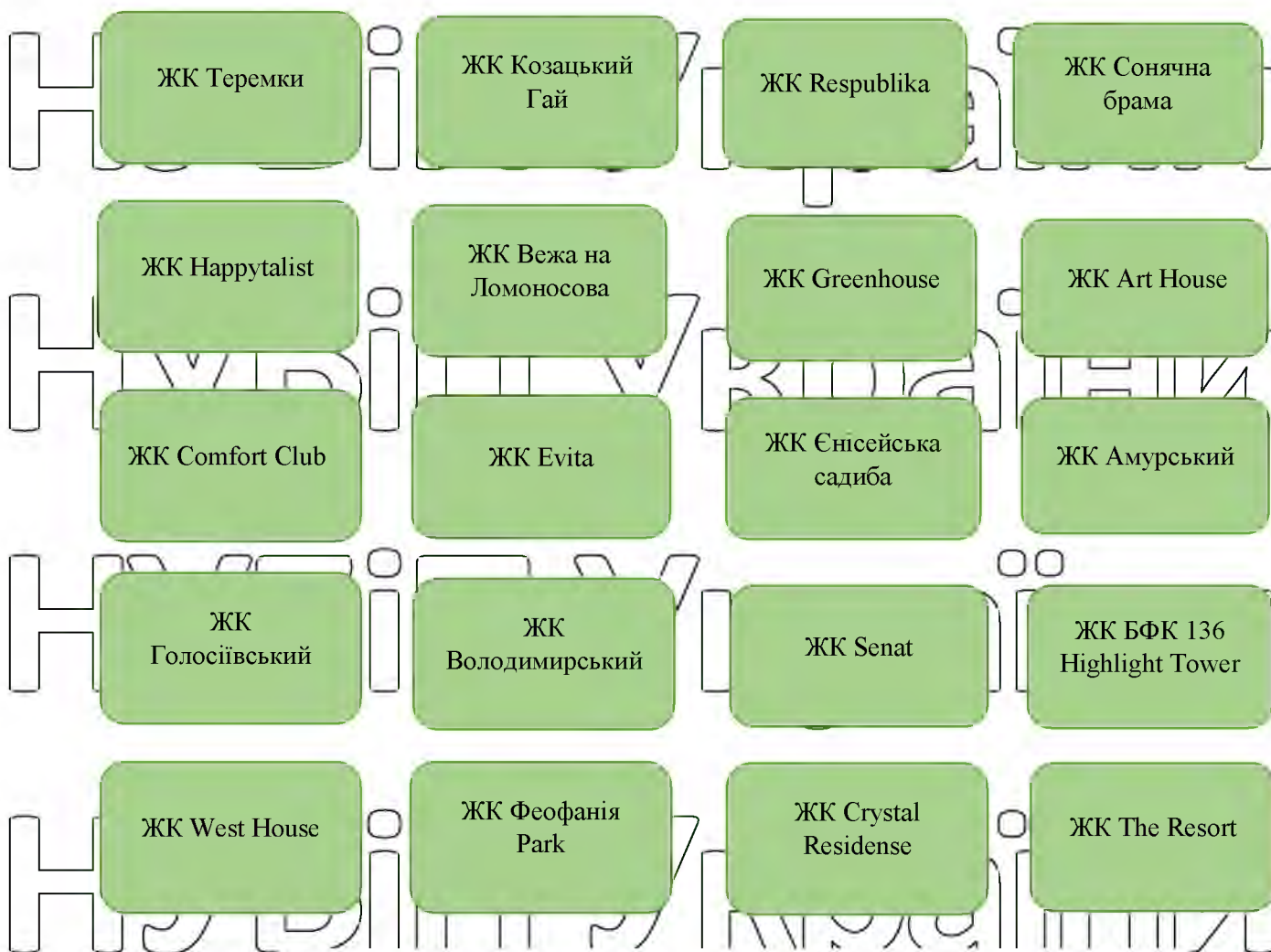


Рис. 3.4. Розподіл ділянок ЖК Голосіївського р-ну м. Києва за ландшафтною організацією територій (закриті) (розроблено автором)

Проведений аналіз дав такий результат: відкритих – чотири ЖК, напіввідкритих – 7 житлових комплексів та закритих – 23. Тож тенденція щодо закритих територій всеодно переважає, як у 2019 році, так і в 2022 році.

Для того щоб зробити територію безпечною і не закритою є декілька рішень.

1) Дбати про якісне освітлення житлових комплексів, так простір території не затихатиме в темну пору, не буде затемнених кутків, які є спокусливим місцем для злочинців.

2) Вітрини магазинів та під'їздів мають бути прозорими, так простір буде світлішим та добре проглядатиметься.

3) Встановити марковані камери спостереження та «тривожні кнопки». Люди будуть попереджені та будуть дотримуватись правил.

4) Найголовнішим завданням є створення простору, який буде мотивувати проводити більше часу біля дому, знайомитись, спілкуватися з сусідами, прогулюватись озелененими доріжками, проводити час на дитячих та спортивних майданчиках.

У кожному житловому комплексі виділяють площу під забудову та благоустрій території. На рис. 3.5 подано аналіз території модельних ЖК.

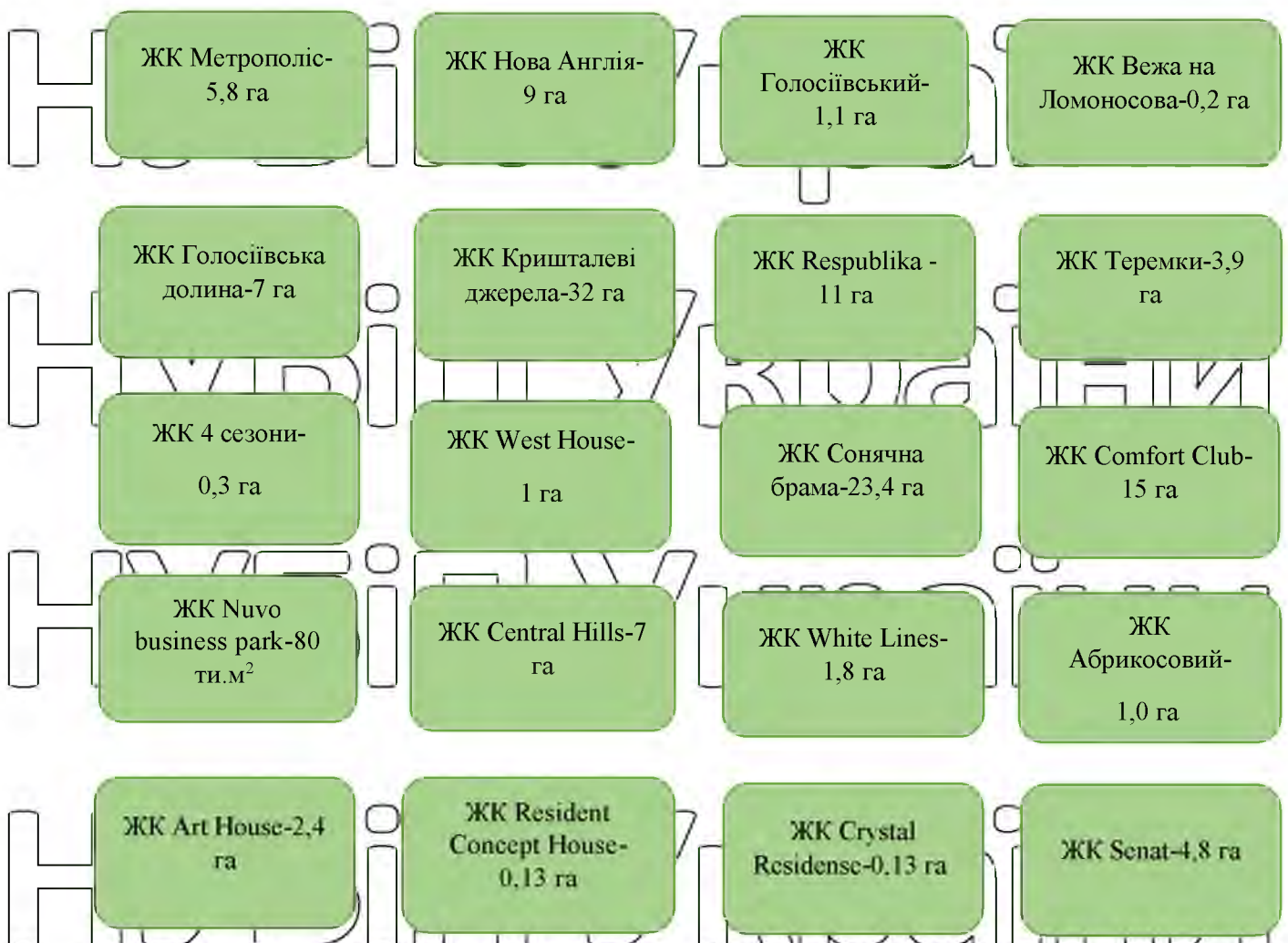


Рис. 3.5. Розподіл територій ЖК Голосіївського р-ну м. Києва за площею

(розроблено автором)

НУБІП України

Кожний проєкт житлового комплексу передбачає виділення території під озеленення. Він має відсоткове співвідношення від 10% до 40% загальної площі під забудову.

Працюючи над проєктування житлових комплексів проєктувальники приділяють максимум уваги всім деталям: від розробки інженерних рішень та планування квартал до облаштування прилеглої території та інфраструктури комплексу в цілому. Створюючи простір для життя проєктують територію найбільш ефективною для мешканців, наповнюючи її паркінгами, місцями рекреації, проїздами, дитячими зонами, водними устроями, спортивними майданчиками, ландшафтними зонами.

ЖК Авеню 42 – новий ЖК, що розташовується на проспекті Академіка Глушкова, 42 в екологічному Голосіївському районі м. Києва (рис. 3.6). Локація комплексу затишна та мальовнича. Це багатфункціональний житловий комплекс, який за наповненістю включає в себе унікальну локацію, поряд ТРЦ «Магелан», парк Феоданія, ВДНГ, парк «Голосіївський», дитячі садочки, школи, наземну, багаторівневу автостоянку [12].



Рис. 3.6. Візуалізація ЖК Авеню 42 [12]

ЖК Нова Англія – розташовується по вулиці Михайла Максимовича, 24 м. Київ. Це особливе місце, в стороні від сучасного метушливого світу, де кожен мешканець відчуває гармонію із собою (рис. 3.7). Переваги: закрита територія,

пропускна система, стилізований підземний паркінг для мешканців комплексу, гостьові наземні паркінги, зарядні станції для електрокарів, зелені ландшафтні сквери, зони відпочинку, прогулянкові алеї, супермаркети та аптеки, ресторани, кондитерські та кав'ярні, дитячий садок та школа, універсальне спортивне поле, дитячі ігрові та спортивні майданчики, алея фонтанів, облаштовані місця для виходу домашніх тварин [28].



Рис. 3.7. Візуалізація ЖК Нова Англія [28]

ЖК Голосіївська долина має місце розташування по вулиці Паїсія Кайсарова, 7/9, м. Київ (рис. 3.8). Житловий комплекс пропонує переваги сучасного життя: безпечні двори без машин з відокремленими зонами для розваг, власним 2-рівневим паркінгом, поряд ботанічний сад, дитячий майданчик, спортивний майданчик, кафе, аптека, спортзал, продуктовий магазин [30].

Цей комплекс зводиться на території колишньої київської автобази. Проект забудови складається з п'яти будинків висотою від 19 до 26 поверхів. Сам будинок буде виконаний з червоної керамічної цегли. Щодо назви ЖК, то девелопери вирішили так назвати, тому що це найзеленіший район міста, тому він дуже привертає увагу як архітекторів так і майбутніх покупців. Перевагами є зручна транспортна інфраструктура, досить близько знаходиться метро, що є зручно як для молодих сімей, так і для людей літнього віку.



Рис. 3.8. ЖК Голосіївська долина [19]

ЖК Феоданія-Сіті – враховує сучасні тренди, тут створили унікальний простір для міського середовища, який є знаковим для міста. Перевагами ЖК є зручна локація, поряд парк, квартал преміального рівня, паркінг, дитячий майданчик, кафе (рис. 3.9). Місце розташування по вулиці Академіка Заболотного, 152, м. Київ [38].



Рис. 3.9. Архітектура та благоустрій ЖК Феоданія- Сіті [38]

ЖК Метрополіс розташований по вулиці Академіка Заболотного, 1б (рис. 3.10). Житловий комплекс пропонує: магазини, дитячий садок, парк, пішохідну алею, зони відпочинку, велодоріжки, наземний та підземний паркінги для

мешканців та наземний гостювий паркінг, стандартний дитячий майданчик, спортивний майданчик, воркаут, багатфункціональне міні-поле [27].



Рис. 3.10. Благоустрій ЖК Метрополіс [27]

ЖК Кришталеві джерела – має унікальну локацію, поруч парк та ліс, облаштовані подвір'я з фонтаном, велодоріжки, спортивні та ігрові майданчики, за декілька кроків запланована побудова ландшафтного парку. На території створене все необхідне: садки, медичні заклади, банки, кафе, салони краси, супермаркети, наземний паркінг (рис. 3.11). Знаходиться житловий комплекс за адресою: вулиця Метрологічна, 42 [23].



Рис. 3.11. Візуалізація ЖК Кришталеві джерела [23]

ЖК 4 сезони – місце, що створене для комфорту (рис. 3.12). Житловий комплекс пропонує зручну транспортну розв'язку, 5 хв до станції метро, офісні приміщення, панорамний вид на паркову зону, підземний паркінг і автостоянку для гостей, дитячий навчальний заклад, облаштовану й озеленену прилеглу територію, поряд Голосіївський парк, аптеки, супермаркети, басейн. Адреса вулиця Михайла Максимовича, 3г [36].



Рис. 3.12. Будинки ЖК 4 Сезона [36]

ЖК Respublika розташований по вулиці Теремківська, 4а (рис. 3.13). Це місце де все загальне стає власним і все особисте для кожного. Перевагами є публік центр, дитячий садок, дитячі ігрові модулі, баскетбольне поле, спортивний майданчик, зона барбекю, озеленена територія ландшафту [32].



Рис. 3.13. Візуалізація території ЖК Respublika [32]

ЖК Вежа на Ломоносова – це місце, де кожен знайде натхнення, порине у світ комфорту з затишком, спокоєм та свіжим повітрям (рис. 3.14). Має зручну транспортну розв'язку, поряд Голосіївський парк, підземний паркінг та автостоянка для гостей, панорамний вид на паркову зону, продуктові магазини, дитячі садочки, школи та інститути, кафе та ресторани. Знаходиться по вулиці Михайла Ломоносова, 33/43 [15].



Рис. 3.14. ЖК Вежа на Ломоносова [15]

ЖК Козацький гай знаходиться за адресою: вулиця Козацька, 55а, це малоповерхова будівля з красивою природою поряд, що дає змогу відчути себе ніби в передмісті (рис. 3.15). Озеленення території відповідає нормам, наявна наземна автостоянка для жителів та гостей, дитячий майданчик, гральний комплекс для дітей [22].



Рис. 3.15. Фото ЖК Козацький гай [22]

ЖК Клубний будинок Greenhouse – це житловий комплекс із власним садом зі скляним дахом, з кригим дворівневим паркінгом, дитячим майданчиком, приєднаний басейн та сауна, тераса для відпочинку, тренажерна зала (рис. 3.16)

Адреса: провулок Бурмистенка, 33а [21].



Рис. 3.16. ЖК Клубний будинок Greenhouse [21]

ЖК Амурський – це житловий комплекс економ-класу, який знаходиться по вулиці Михайла Ломоносова, 34-а, в якому присутній гостювий наземний паркінг, зони для відпочинку, озеленення території, гральні та дитячі майданчики [13].

ЖК Senat – житловий комплекс, який розташований за адресою Кільцева дорога, 3. Створений не тільки для задоволення всіх запитів проживаючих до якості житла, але і для насолоди від єднання з природою (рис. 3.17). Перевагами комплексу є те, що на закритій території розміщений дитячий майданчик та спортивна зона з тренажерами, на перших поверхах відкриваються точки сфери послуг, супермаркет площею 1100 кв.м., відкріті тераси, зони барбекю, де будуть встановлені альтанки, обладнані всім необхідним, в окремому місці буде облаштований йога-простір, де жителі зможуть займатися фізичними практиками та медитаціями, зелені зони облаштовані за канонами ландшафтного дизайну. В радіусі кілометра є дитячі садки, школи, клуб верховсі їзди, будівельний супермаркет, ТРЦ, зони розваг, парк [34].



Рис. 3.17. Візуалізація ЖК Senat [34]

ЖК Голосіївський – це найкращий вибір в тихому зеленому районі столиці, що знаходиться на вулиці Васильківська, 37 (рис. 3.18). Присутній сучасний дитячий майданчик з яскравими гірками та незвичними атракціонами, багаторівневий паркінг, на прилеглих територіях наявна автостоянка для гостей, спортивні майданчики сучасного типу з універсальним покриттям, зона відпочинку, на перших поверхах комплексу для зручності розмістилися магазини, відділення банків та сфери послуг, безпечна територія з відеоспостереженням та освітленням [20].



Рис. 3.18. ЖК Голосіївський [20]

ЖК БФК А136 Highlight Tower – багатофункціональний житловий комплекс бізнес-класу. Розташований по вулиці Антоновича, 136-138 (рис. 3.19).

Це сучасний простір у будинку: сучасні офіси, коворкінг, зала для конференцій, відділення банків, сучасні фітнес-зони, спортивний стимулятор, зона для занять йогою, фітнес-зона. Має вишукану сферу відпочинку: лобі з каміном і бібліотекою, патіо з вуличними камінами, ресторани та салони краси. У цьому домі є все, що потребує тіло, душа та розум.



Рис. 3 19. ЖК БФК А136 Highlight Tower [17]

ЖК Resident Concept House – це унікальне розташування комплексу, вулиця Володимирська, 86 а, в історичному центрі міста і в той же час посеред київського сіті. Має вдалий перетин ключових транспортних артерій, поряд із будинком розташований мальовничий парк Шевченка, сад та місця для прогулянок, оточений пам'ятками архітектури, культурними закладами та іншими місцями сили, кафе, ресторанами, магазинами та торговими центрами, супер-сучасна система безпеки, підземний паркінг [18].

ЖК The Resort – житловий комплекс преміум-класу, що знаходиться по вулиці Казимира Малевича, 32. Новий стандарт якості власного життя. Переваги: панорамний ліфт, басейн з терасою, великий підземний паркінг із зарядками для електромобілів, функціональна система безпеки. Окремо від зони резиденції розташовуватимуться: коворкінг, ресторани, трендовий стрітфуд-маркет, салони краси та центр дитячого дозвілля (рис. 3 20). На 13-му поверсі розмістилася

лаундж-зона з відкритою терасою і панорамним видом на центр, SPA-центр та новий формат фітнес-клубу з басейном з підігрівом води просто неба [31].



Рис. 3.20. Візуалізація ЖК The Resort [31]

Спостерігаючи за сучасною архітектурою багатоповерхових будинків виникло питання: монолітні висотки – це скляні монстри чи сучасна архітектура, яка відповідає потребам часу? Стару житлову забудову потрібно зносити чи вона відображає історичне надбання міста?

Найактуальніша проблема Києва – це його хаотичність і нерегламентованість, а також відсутність стратегії щодо забезпечення міської інфраструктури. Місто має сформувати стратегію розвитку території та прийоми роботи з нею, регламентувати щільність і висотність забудови, оновлювати і модернізувати зелені території парків, мошени тротуарів, забезпечувати реконструкцію і розвиток шкіл, дитячих садків, формувати загальну структуру кварталів. Місто також має дбати про забезпечення новобудов інфраструктурою, тобто інженерними мережами, дорогами, громадським транспортом, соціальними об'єктами [25].

Є різні підходи до створення сучасної архітектури у старих містах, усе залежить від того, як хоче розвиватися місто і що у нього в пріоритетах. Наприклад, у Парижі висота будівель у центрі підпорядкована висоті історичної забудови, а в Лондоні будують хмарочоси прямо в історичному центрі, це

дозволяє місту збільшувати щільність, залучати інвестиції, бути найдорожчим містом у Європі. Тобто питання не у висотності, а в якості житла.

Виграшною тенденцією є розвиток комплексної забудови, яка повинна включати в себе і будівлю, і наявність соціальних об'єктів, і впорядковану прибудинкову територію: дитячих садків, поліклінік, шкіл, інститутів. Міське середовище не встигає ефективно реагувати на сучасні потреби жителів, у той час як нове житло може створювати оазиси комфортного середовища. В деяких районах міста Києва сучасна архітектура знецінює його, а в деяких – стає лідером, що робить неповторним місцем для сучасного життя [27].

Серед найрізноманітніших стилів побудови в Голосіївському районі ми виокремили для аналізу такі житлові комплекси:

ЖК Нова Англія – це житловий масив, який створений у стилі старої доби Англії. Виконаний у єдиній архітектурній концепції, що має витончену композицію, теплі кольори фасадів, класичні декоративні елементи та монументальні входні групи, які створюють атмосферу затишного англійського містечка.

Експертам у цьому проекті не подобається імітація історичного стилю, не сучасний благоустрій і несмак у оздобленні: кабінки охоронців, стилізовані під англійські телефонні будки, скульптура у вигляді двоповерхового автобуса й інші британські атрибути. Також, вважають архітектори, видно, що на оздобленні зекономили, тоді як у європейському стилі, який забудовник намагався наслідувати, багато об'єктів виглядають виграшно, в тому числі завдяки якості оздоблювальних матеріалів.

ЖК Феопанія-Citi – цей проект створений у європейському стилі, що безпосередньо привертає увагу сучасного покупця. Архітектори вписали в ландшафт стильні будинки, які стають органічним продовженням навколишнього середовища. Житловий комплекс Феопанія-Citi матиме сучасний дизайн з виразними вставками з вентиляованого фасаду. Архітектори використали контраст вертикальних зашкленних площ та відкритих терас з ефектними домінуючими карнизами-консолями.

ЖК Вежа на Ломоносова – 24-поверховий будинок, що зводиться з використанням технології монолітно-каркасного будівництва. Має футуристичний та сміливий дизайн із зручним та розумним плануванням [15].

ЖК Senat – трендовий, концептуальний, статусний. У цьому проекті закладена філософія елегантності та сміливості архітектурних контурів. Створений для цінителів комфорту і затишку в самому екологічно чистому районі міста [33].

ЖК БФК А136 Highlight Tower представлений простими геометричними формами, стриманими тонами і великою площею скляної поверхні. Контрасною частиною ЖК є скло великих вікон, яке виділяє комплекс серед старих будинків і надає столиці сучасного вигляду. Архітектура передбачає зведення однієї секційної будівлі, яка у плані є неправильним шестикутником з чотирма гранями, які будуть зубчастими.

ЖК Resident Concept House комплекс унікальної естетики. Яскравий фасад із просторими терасами, на яких висаджені кущі та дерева. Перші поверхи оздоблені металом, який нагадує старовинне золото. Витвори сучасного мистецтва у інтер'єрах суспільних просторів. Все це поєднано у клубному комплексі.

ЖК The Resort – унікальний проект трьох відомих архітекторів із Амстердама, Тель-Авіва і Києва, що має знакову архітектуру, високоякісне оздоблення та інноваційні інженерні рішення [31].

Архітектура деяких житлових комплексів дійсно вражає, що не псує вигляд міста, а гармонійно вписується в його «інтер'єр» столиці. Деякі ЖК варті уваги, тому що девелопери не пошкодували грошей, а архітектори змогли грамотно ними розпорядитися, так як, навпаки, з великим бюджетом інколи навіть складніше працювати.

В більшості житлові комплекси не мають ніяких чітко виражених архітектурних фантазій, чогось новаторського, тому, це є хорошим прикладом для створення нового і неповторного.

При будівництві житлових комплексів у відповідному районі потрібно не тільки не нашкодити йому, а й поліпшити – розкрити потенціал саме цього місця, чи то екологічного чи історичного середовища, застосовуючи нові знання. Тільки в такому випадку може виникнути дійсно щось абсолютно унікальне.

Отже, дана характеристика житлових комплексів дає змогу обрати чіткий напрям пошуку. Провівши аналіз територій ЖК Голосіївського району м. Києва було визначено, що за організацією території поділяються на закриті, напіввідкриті та відкриті.

3.2. Зонування території та планувальна структура

Для різноманітної містобудівної діяльності зі створення нових місць проживання населення загальною основою є перебудова й відновлення сформованих міст, що служить єдиним поданням про формування архітектурно-планувальної структури сучасного міста. Як загальне поняття – архітектурно-планувальна структура міста означає розміщення на його території зон для виробництва, житла, громадських центрів і центрів відпочинку, створення системи зв'язків між ними й структурну організацію кожної із зон. В одне ціле це поєднується архітектурною композицією плану міста.

Сучасне місто являє собою складний комплекс територій і споруд, зайнятих житловими комплексами, виробничими підприємствами, суспільними центрами, місцями відпочинку на відкритому повітрі, транспортними й інженерними спорудами. Основні функції міста стабільно матеріалізуються на його території й згодом їх не так просто змінювати. Тому перший принцип, що вносить порядок і систему в планувальну організацію міста – це функціональне зонування, поділ міста на частини різного призначення за ознакою провідної функції (праця, громадське життя, побут, відпочинок) [4].

Жодна з функцій міста, узята окремо, не існує сама по собі. Чергування життєвих циклів праці, побуту й відпочинку – основа міського укладу життя. Тому, планувальну структуру міста не можна звести до структурної організації

функціональних зон і їхніх елементів. Вона визначається в першу чергу їхнім раціональним, взаємним розташуванням і можливістю створення зручного, постійного й надійного взаємозв'язку всіх частин міста.

Відповідно до ДБН 360–92* «Містобудування міських і сільських поселень», міська територія за функціональним призначенням та характером використання розділяється на:

- сільбищну;
- виробничу;
- ландшафтно-рекреаційну.

Територія, що призначена для розселення жителів міста називається сільбищною. До такої території входять ділянки житлових будинків, громадських установ, будинків і споруд, у тому числі навчальних, проектних, науково-дослідних та інших інститутів без дослідних виробництв, внутрішньо-сільбищна вулично-дорожня і транспортна мережа, а також площі, парки, сади, сквери, бульвари, інші об'єкти зеленого будівництва й міста загального користування.

Повноцінною одиницею соціальної організації життя населення є житловий район (житловий комплекс), до якого входять усі установи повсякденного і періодичного культурно-побутового обслуговування населення. Для проектування житлових районів, архітектори обирають найбільш здорові і сприятливі за своїми природними і санітарно-гігієнічними умовами території.

Житлові райони повинні бути зручними для розселення роботодавців відповідних промислових підприємств, мають бути добре з'єднані магістральними вулицями не тільки з промисловими районами, але й з усіма іншими частинами міста, в тому числі зі загальноміським і районними центрами, із залізничним і водним вокзалами, парками, іншими пунктами тяжіння населення; повинні мати зручну мережу пішохідних шляхів, по яких мешканці житлового району могли би проходити до місць прикладання праці, до всіх розміщених в даному районі місць масового відвідування.

Декілька житлових районів можуть об'єднуватися в планувальний район.

Сельбишна зона формує основні структурні елементи, яким одним з головних є житловий квартал (житловий комплекс). Це первісний структурний елемент житлового середовища, обмежений магістральними або житловими вулицями, проїздами, природними межами тощо, площею до 50 га з повним комплексом установ і підприємств обслуговування місцевого значення (збільшений квартал, мікрорайон) і до 20 га з неповним комплексом [6].

Композиція житлових комплексів, об'єднаних в район, повинна будуватися за принципом окремих закінчених утворень. З'єднання будинків у групи укрупнює масштаб забудови, одиницею якої стає не окремий будинок, а група будинків. Завдання проєктувальника – уникнути поділу забудови на ізольовані одна від іншої частини. Додатися її цілісності можна ритмічним розташуванням житлових будинків і їхніх груп, виділенням магістралей прийомами забудови, об'єднанням житлових груп навколо внутрішніх вільних просторів та іншими композиційними.

Поняття планувальної структури характеризує міський організм в єдності взаємозв'язків різних його частин або елементів. Саме взаємні зв'язання, інтеграція територіальних складових міста в єдине утворення є найхарактернішою ознакою планувальної структури міста.

ЖК New York Concept House має оригінальний дизайн, транспортну доступність, інфраструктуру, надійного девелопера із якісним будівництвом (рис. 3.21).



Рис. 3.21. ЖК New York Concept House [41]

Власна інфраструктура ЖК включає: затишний внутрішній двір, ігровий та спортивний майданчики, зону для настільного тенісу, наземний паркінг, магазини та інші нежитлові об'єкти на перших двох поверхах, бульвар для прогулянок, зону для закоханих із зручними лавками.

Має зручну та комфортну пішохідну доступність до шкіл, супермаркетів, бутиків відомих брендів, медичних установ, цілодобової аптеки, кафе та ресторанів, парку, станцій метро. Від новобудови можна за 5 хвилин дістатися машиною до Хрещатика.

ЖК Сонячна брама знаходиться в Києві на правому березі Дніпра в екологічно чистому Голосіївському районі [35].



Рис. 3.22. Ситуаційна схема розміщення ЖК Сонячна брама [35]

Поруч немає промислових підприємств, новобудова знаходиться в оточенні найбільших зелених зон Києва: Голосіївський ліс, парк Феофанія, Ботанічний сад Пирогово та ВДНГ (рис. 3.22).

На території новобудови є велика кількість соціально значущих об'єктів: супермаркет, продуктові магазини та магазини різного профілю; аптеки та медичні установи, салони краси та ремонт одягу, кафе, банки, спортивні та дитячі майданчики, школа іноземних мов та дитячий садок, просторий підземний

паркінг. Облаштований ландшафтний парк, прогулянкові доріжки, дитячий майданчик (рис. 3.23).



Рис. 3.23. Фото ЖК Сонячна брама [35]

ЖК Нова Англія розташований за адресою вулиця Михайла Максимовича, 24 (рис. 3.24). Новобудова знаходиться у Голосіївському районі столиці. Це

житловий комплекс, що відноситься до нерухомості комфорт-класу та спроектований у сучасному британському стилі. Новобудова являє собою одинадцять будинків від чотирнадцяти до шістнадцяти поверхів.

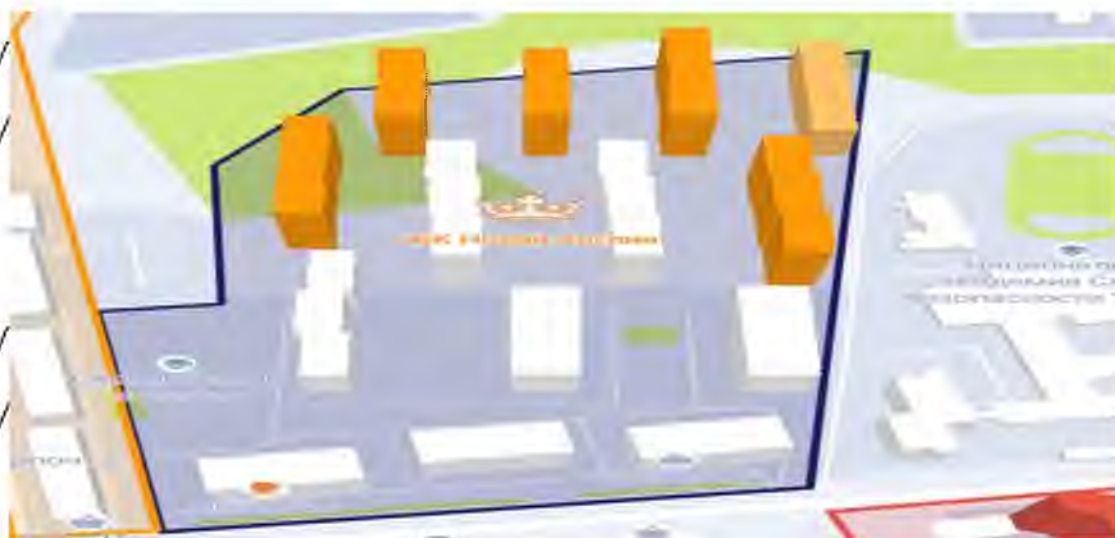


Рис. 3.24. Ситуаційна схема розміщення ЖК Нова Англія [28]

Територія комплексу огорожена, організована охорона. Устатковуються гостьові паркування та підземний паркінг, споруджуються кафе, кондитерські, ресторани, аптеки та супермаркет (рис. 3.25). Обладнюються спортивні та дитячі ігрові майданчики, тенісний корт та велодоріжки.



Рис. 3.25. Візуалізація території ЖК Нова Англія [28]

ЖК 4 сезони – це сучасна монолітно-каркасна новобудова, представлена двома секціями заввишки 23-25 поверхів (рис. 3.26).



Рис. 3.26. Ситуаційна схема ЖК 4 Сезони [36]

На внутрішній території ЖК Чотири сезони планується комплексний благоустрій – висадження насаджень та квітників, облаштування дитячого

майданчика та рекреаційної зони. В усіх під'їздах функціонують тихі швидкісні ліфти. Підземний простір комплексу відведений під паркінг для автовласників. Перші поверхні комплексу займає комерційний блок - у ньому розташуються магазини, аптеки та офісні приміщення. Двір, у якому також планується розміщення дитсадка, буде обгороджено парканом. Відгуки про об'єкт є на тематичному міському форумі.

ЖК Respublika межує із новим торгово-розважальним центром. Поблизу розташований вищий навчальний заклад, дитячі садки та школа (рис. 3.27).



Рис. 3.27. Ситуаційна схема розміщення ЖК Respublika [32]

До ще одного ТРЦ та ринку близько кілометра. Більшість об'єктів розміщені біля метро та зупинок наземного транспорту, тож мешканцям не доведеться витратити багато часу на дорогу. Посередині знаходиться «Publik centre» – зона відпочинку та громадський центр із унікальним ландшафтним дизайном. За американським зразком організується «Академія спорту», в якій можна пограти у волейбол, баскетбол, футбол та Paddle-Tennis, тренуватися у TRX-зонах, користуватися душовими, вбиральнями, а за бажанням – безкоштовно взяти на прокат спортивний інвентар чи велосипед. Територія розміщує в собі амфітеатр, сухий фонтан, ставки, дитячі майданчики із водою, багатфункціональну площу для святкових активностей, ковортінг, велопоріжки (рис. 3.28).



Рис. 3.28 Благоустрій території ЖК Respublika [32]

ЖК Кришталеві джерела – це новий столичний мікрорайон у Феюфанії.

Генеральний план судівництва передбачав створення житла нового формату з європейським, висококласним рівнем якості та відмінною навколишньою екологією (рис. 3.29).



Рис. 3.29. Ситуаційна схема розміщення ЖК Кришталеві джерела [23]

Клубна забудова розташована поблизу входу до садово-паркового комплексу. На території комплексу також передбачено бізнес-центр, представлений офісним кварталом, виконаним в англійському стилі. Кожна офісна будівля оснащена приватним внутрішнім двором, безкоштовними місцями для паркування (рис. 3.30).



Рис. 3.30. Візуалізація простору ЖК Кришталеві джерела [23]

ЖК Козацький гай – два невеликі п'ятиповерхові будинки зі світлою обробкою, відкритими лоджіями та декоративними елементами на фасаді (рис. 3.31).



Рис. 3.31. Ситуаційний план ЖК Козацький Гай [26]

За рахунок того, що комплекс розташований біля парку «Урожайне Совки», сама територія не обрамлена благоустроєм.

Провівши аналітичну роботу введених в експлуатацію житлових комплексів можна виокремити основні зони благоустрою території: дитяча, спортивна, розважальна, тихого відпочинку. Дитяча зона розміщує в собі дитячий майданчик обладнаний сучасним знаряддям для дітей та включає

перелік можливих для зростання рослин. Спортивна зона включає коворкінг, велодоріжки. Зона тихого відпочинку – це зона спокою та релаксу. Жителі комплексу можуть прогулятися по затишних алеях чи зупинитися і посидіти на лавці серед прекрасного світу рослин, щоб зупинитися на мить в шаленому ритмі міста, відчутти аромати квітів чи послухати звуки фонтану.

3.3. Благоустрій територій модельних ЖК

Проектування територій є особливим етапом у створенні забудови ЖК.

Благоустрій територій передбачає повноцінну дизайнерську розробку зовнішнього вигляду ландшафту території з застосуванням новітніх технологій. За допомогою дендрологічних знань та дизайнерських рішень, використовуючи сучасні технології проектування та методи будівництва, можна уникнути ушкоджень існуючих дерев і гармонійно вписати їх в навколишню картину.

До кожного проекту необхідно підходити індивідуально. Проектування благоустрою розпочинається з ретельного вивчення місця розташування та основних складових території. Саме проектування включає: рішення по функціональному і просторовому розподілу, системи зв'язку, розмітки доріг та доріжок, автостоянки, дизайн освітлення, розташування і композиції рослин, підбір малих архітектурних елементів. Нами було проведено натурне обстеження модельних ЖК, що показало певні результати.

Благоустрій території ЖК Сонячна брама включає такі елементи території:

дитячий майданчик (рис. 3.32), спортивний майданчик, розташування МАФ включаючи лави, сміттєвіки, система освітлення, композиціонування та розташування декоративних рослин, дорожнє покриття. Наявний асортимент рослин має хвойні, листяні та чагарникові декоративні рослини.



Рис. 3.32. Елементи благоустрою ЖК сонячна брама (фото автора)

На території розташований невеликий дитячий майданчик, який має невіддале розташування та не відповідає правилам безпеки. Створена система освітлення та розташовані утилітарні МАФи для довгостривалого та короточасного відпочинку, не мають індивідуальної розробки та мають занедбаний стан, що створюють ефект не сучасного та не доглянутого ЖК (рис. 3.33).



Рис. 3.33. Малі архітектурні форми (фото автора)

Дороги та доріжки створені із монолітного та збірного покриття, дорожня розв'язка є зручною для використання мешканців.

Також на території розміщений майданчик відпочинку, для зборів, масових і активних заходів та прогулянкові зони (рис. 3.34).



Рис. 3.34. Функціональні ділянки ЖК Сб (фото автора)

ЖК Нова Англія має декілька функціональних зон благоустрою території: зона культурно-масових заходів, тихого та прогулянкового відпочинку, дитяча зона, культурно-оздоровча.

Дитяча зона займає правильне та комфортне розташування для відпочинку дітей та батьків. Включає сучасне обладнання, відповідає стилю забудови та має розподіл по вікових категоріях дітей (рис. 3.35).



Рис. 3.35. Дитяча зона ЖК Нова Англія (фото автора)

Культурно-оздоровча зона відповідає вимогам благоустрою та включає в себе спортивні та фізкультурно-оздоровчі елементи для людей різного віку.

Проголянкова та зони тихого відпочинку має шезлонги, де мешканці ЖК НА зможуть у тенію пору прийняти сонячні ванни або почитати книгу.

Досить зручним є розташування кафе та барів на самій території ЖК, це дозволяє мешканцям відпочити або випити чашечку кави не відходячи далеко від дому (рис. 3.36).



Рис. 3.36. Заклади відпочинку на території ЖК НА (фото автора)

Ландшафтні дизайнери в проектуванні території виявились досить щедрими у створенні та розташуванні МАФ. ЖК включає декоративні та утилітарні архітектурні елементи, що відповідають тематичі забудови та проектуванню благоустрою території (рис. 3.37).



Рис. 3.37. Декоративні та утилітарні елементи благоустрою ЖК НА (фото автора)

Благоустрій житлового комплексу чотири сезони, на нашу думку, є не досить широким та привабливим. На території розміщений дитячий майданчик, прогулянкова зона, малі архітектурні форми та створені композиції декоративних рослин.



Рис. 3.38. Дитяча зона ЖК 4 сезони (фото автора)

Дитячий майданчик має сучасне обладнання та відповідає стилю забудови ЖК, але не відповідає всім державним нормам (рис. 3.38).

Отже, створення благоустрою території додає зручностей для життя, роботи і відпочинку людей, впливає на їх психологічний та емоційний стан, самопочуття, настрій. Виский рівень благоустрою території забудови повинен забезпечити створення сучасного, безпечного, комфортного та естетично повноцінного середовища. Повинен включати організацію належного утримання та раціональне використання території, будівель, інженерних споруд, розробку та здійснення ефективних і комплексних заходів щодо захисту декоративних рослин, збереження об'єктів загального користування.

3.4. Оцінка сучасного стану насаджень

Зелені насадження відіграють дуже важливе значення в житті людини, адже виконують дуже багато корисних функцій: захист від шуму,

автотранспортного та промислового забруднення, пилу, ерозії ґрунтів, снігових заметів. Зелені насадження урбанізованих систем пом'якшують мікроклімат міста, зволожують повітря, додають місту індивідуальний характер, допомагають організувати простір, створюють гарні умови для відпочинку на відкритому повітрі, оберігають від надмірного перегрівання ґрунт та поверхні стін будинків і тротуарів.

Для озеленення ЖК необхідно підібрати не тільки стійкі рослини, які очищають повітря, а й такі, що є стійкими до шуму, пилу та загазованості.

Звертати увагу потрібно на крону, листки, кореневу систему. Створити належний догляд та утримання декоративних рослин.

Оцінюючи стан існуючих насаджень використовують добрий, задовільний та незадовільний стан рослини, що є первинним показником.

Модельні житлові комплекси, обрані для аналізу в роботі, мають переважно задовільний стан насаджень, але потребують кращого утримання та належного догляду.

ЖК Сб має такий асортимент рослин насаджень: самшит вічнозелений (*Buxus sempervirens* L.), спірея японська (*Spiraea japonica* L.), бузок звичайний (*Syringa vulgaris* L.), ялівець козацький (*Juniperus sabina* L.), кизильник деревоподібний (*Cotoneaster niger* (Thunb.)), клен гостролистий (*Acer platanoides* L.) (рис. 3.39).



Рис. 3.39 Асортимент рослин ЖК Сб (фото автора)

НУВІП України

Стан насаджень задовільний, потребує кращого догляду та поєднання композицій. Щодо стану газону – незадовільний.

Територія житлового комплексу має елементи вертикального озеленення (рис. 3.40).



Рис. 3.40. Вертикальне озеленення з лівого винограду (фото автора)

Провівши натурне обстеження ЖК НА було виявлено такі рослини в насадженнях: самшит вічнозелений (*Buxus sempervirens* L.), спірея японська (*Spiraea japonica* L.), бузок звичайний (*Syringa vulgaris* L.), ялівець козацький (*Juniperus sabina* L.), кизильник деревоподібний (*Coronaster niger* (Thunb.)), клен гостролистий (*Acer platanoides* L.), гортензія деревоподібна (*Hydrangea arborescens* L.), ялина колюча (*Picea pungens* 'Glauca'), пухироплідник кадинолистий (*Physocarpus opulifolius* 'Diablo'). Стан рослин добрий, територія щедра на якісні декоративні рослини (рис. 3.41). Створення вертикального озеленення на території ЖК додає особливих емоцій та відіграє чимало позитивних рис. Воно дозволяє боротися з ефектом перегрівання вулиць, де практично відсутнє озеленення, водночас знижує температуру всередині будівлі. У густонаселених містах система зелених стін дозволить зменшити шумове навантаження і знизить рівень забруднення повітря.

НУВІП України



Рис. 3.41. Стан існуючих рослин ЖК НА (фото автора)

На території створені композиції з вічнозелених рослин та рослин у декоративних кашпо. Запроектовано квітники та рабатки, які гармонійно вписуються в стиль житлового комплексу.

ЖК 4 Сезони має розкішну територію з широким асортиментом рослин, включаючи сосну звичайну (*Pinus sylvestris* L.), ялівець скельний (*Juniperus communis* L.), в'яз першавий (*Ulmus glabra* Huds.), мигдаль трилопистий (*Prunus dulcis* L.) та інші (рис. 3.42).



Рис. 3.42. Декоративні рослин ЖК 4 Сезони (фото автора)

Зазначимо, що стан рослин в більшості задовільний. Деякі ділянки території створюють враження пустот.

Отже, при обстеженні території обраних ЖК було виявлено в більшості задовільний стан рослин, які потребують правильного утримання та догляду. Деякі ділянки газонного покриття потребують заміни або підсіву. Для вирішення проблеми необхідно визначити місця з втраченим або недоглянутим озелененням, збільшити або замінити рослини в насадженнях, правильно спланувати висаджування рослин, забезпечити їм належний догляд та охорону.

У характеристиці ЖК часто зустрічалася «закрита територія», тож була проведена аналітика та розподіл за територією. В ході роботи ми визначили відкриті, напіввідкриті та закриті території. Житлові комплекси закритого типу займають найбільший відсоток в Голосіївському районі м. Києві (переважають як у 2019 та і в 2022 році).

Кожний проєкт житлового комплексу передбачає виділення території під озеленення. Він має відсоткове співвідношення від 10% до 40% загальної площі під забудову. Зазначили ЖК за наповненістю інфраструктури та благоустрою території. Виявили, що працюючи над проєктування житлових комплексів проєктувальники приділяють максимум уваги всім деталям: від розробки інженерних рішень та планування квартир до облаштування прилеглої території та інфраструктури комплексу в цілому. Деякі житлові комплекси вражають своєю архітектурою. Вони не несуть вид міста, а гармонійно вписуються в простір міста.

Було проведено натурне обстеження модельних ЖК: благоустрою території та існуючий стан насаджень. До кожного проєкту проєктувальник підходили індивідуально, обираючи МАФі, функціональність та ергономічність території. Кожний ЖК включав всі необхідні зони для комфортного проживання людини.

Оцінюючи стан насаджень було використано три шкали: добрий, задовільний та незадовільний стан насадження. Для озеленення деяких ЖК необхідно підбирати не тільки стійкі рослини, які очищають повітря, а й такі, що є стійкими до шуму, пилу та загазованості. Звертати увагу потрібно на крону, листки, кореневу систему, створити належний догляд та утримання декоративних рослин.

РОЗДІЛ IV

ПРОЕКТНІ ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ПОКРАЩЕННЯ СТАНУ БЛАГОУСТРОЮ ТЕРИТОРІЙ ЖИТЛОВИХ КОМПЛЕКСІВ ГОЛОСІЇВСЬКОГО РАЙОНУ М. КИЄВА

4.1. Обґрунтування прийнятих рішень

Благоустрій прибудинкової території житлових комплексів – важливий етап створення комфортного оточення ЖК. Те що ми бачимо, чи те навколо чого ходимо, торкаємося, залишає найбільші враження завдяки контакту. Проектуючи простір території ЖК архітектор спільно із ландшафтним дизайнером мають врахувати різні потреби мешканців, сценарії відпочинку та комунікації з сусідами. Багатоповерхівки посеред заасфальтованого двору відходять у минуле. Натомість зводиться все більше ЖК, які є комфортними, ергономічними та безпечними. Різноманітні дитячі майданчики, вільні подвір'я від машин, місця для відпочинку та занять спортом, зручна інфраструктура – всі ці елементи є необхідними, і саме вони формують будинок, роблять його привабливим для мешканців [50].

Головними принципами такого простору є:

- забезпечення зрозумілого пересування. Створення зручних пішохідних та транспортних зв'язків, тактильного мощення, відсутність зайвих бар'єрів, зрозуміла навігація.

Наприклад, можна висадити алейні дерева вздовж транзитного руху для створення візуального напрямку;

- безпека перебування та комфорт. Формування здорового мікроклімату за рахунок використання екологічних матеріалів та вибору рослин, організація місць для відпочинку, вигулу тварин, зонування простору різними видами мощення та зеленими насадженнями,
- можливість реалізувати свої потреби у різних видах діяльності.

Споглядання на пейзаж, фізичний розвиток, ігри, спілкування, пізнання та навчання;

- формування позитивних емоцій дизайнерськими прийомами, які викликають WOW враження;

- влаштування садів на даху. Мешканці зможуть відпочити у будь-яку пору року та насолодитися чарами природи даху.

Такий сад має не лише естетичну функцію, а й практичну. Рослини мають здатність забезпечувати природну фільтрацію дощової води, що продовжить термін служби даху;

- використання не лише асфальтних чи бетонних покриттів, а також бруківки, гравію, піску, плитки чи гуми. Контраст цих текстур додасть дивовижного візуального ефекту;

- реалізація штучних струмків та популярних «сухих фонтанів»;

- дитячий майданчик. Ця частина ЖК є важливою для мешканців та молодих сімей. Майданчик має бути розділений на локації для активного відпочинку дітей різного віку. Для найменших – ігрова зона, для підлітків – зона фізичного навантаження.

Найважливіше, майданчик має бути безпечним: без жодних гострих кутів,

з гумовим покриттям, використання екологічних матеріалів природного походження, деревини. Для того, щоб не задіювати велику площу території, можна зробити його ергономічним;

- створення амфітеатрів для спілкування мешканців, проведення свят, обговорення важливих питань;

- зона барбекю. Ця зона є найпривабливішою на території житлового комплексу. Для цього ландшафтні дизайнери створюють окремі зони;

- подвір'я без автівок. Концепція двору без авто дозволяє безпечно проводити час на подвір'ї будинку з членами родини, займатися спортом, відпочивати. Тому наявність підземного паркінгу- важливий аспект, на який покупець звертає увагу.

Організуючи територію за цими принципами вона стане не тільки комфортною та багатофункціональною, а й впливатиме на інвестиційну привабливість ЖК [51].

Зелений простір впливає на здоров'я, побут та добробут людини. Пишна рослинність не лише робить повітря чистим, а й захищає від шуму, пилу, створює тінь у спекотну погоду. Озеленення робить житлові комплекси естетичними.

Отже, одним з найважливіших аспектів сучасного подвір'я житлового комплексу є зручність, функціональність, ергономічність, продумане зонування території для різних видів відпочинку, наявність різних сервісів та кав'ярень у пішій доступності, розташування підземного та гостьового паркінгу. Люди доволі часто обирають житло подалі від міської метушні, надають перевагу ЖК із зеленими зонами. Досить актуально це стало в період пандемії, тому що містяни все частіше залишаються вдома, тож хочуть мати не лише простору квартиру, а й мати неподалік від себе затишне подвір'я чи затишну кав'ярню. Тож досить вирішальним є озеленення прибудинкової території, де можна влаштувати прогулянку, пікніки та ігри на свіжому повітрі [8].

Важливу роль відіграє й візуальна складова. Поєднання матеріалів різних за структурою та кольором, створення квітників, фонтанів, МАФ – все це робить подвір'я комфортним, яскравим та затишним для життя у великому місті.

4.2. Підбір садово-паркових споруд та обладнання

Малі архітектурні форми - це назва невеликих одноповерхових споруд допоміжного та декоративного призначення, які використовують для організації простору та певних функціональних процесів у ньому і доповнюють композицію будівель, споруд, їх комплексів, ансамблів, садиб, вулиць, площ, садів і парків.

МАФи поділяються за функціями: господарські, інженерно-транспортні, рекреаційні, торговельні, інформаційні, декоративно-пластичні. До них належать: освітлення (вуличні ліхтарі), огорожі та брами, сміттєзбірники та телефонні будки, навільйони зупинок транспорту, кіоски, паркові альтани,

містки, фонтани, штучні водоспади, декоративні споруди, дитячі ігрові майданчики, установи візуальної інформації, меморіальні споруди [51].

Створення малих архітектурних форм на території житлового комплексу - це не простий, хитрий хід забудовників в гонятві за прихильністю покупців.

Ліхтарі, фонтани, лави, альтанки, майданчики, декоративні скульптури створюють атмосферу затишку та викликають естетичну насолоду жителів комплексу. Набули популярності багатофункціональні МАФ, що спрямовані не лише на відпочинок, а й на озеленення та створення затишку або інсоляції території.

Варто використовувати сучасні конструкції лав, сміттєвіків, зон інсоляції, ліхтарів, альтанок. Головною перевагою сучасних конструкцій лав є рослина, висаджена в самій конструкції, що додає екологічності, новаторстві та збагачує асортимент насаджень території, що робить її ще привабливішою (рис. 4.1).



Рис. 4.1. Сучасні конструкції МАФ [53]

Конструкції таких МАФ варто запропонувати для ЖК Нова Англія, ЖК Сонячна брама, ЖК 4 сезона. Вони наповнюють простір та гармонійно поєднуються із архітектурою та стилем житлового комплексу тож було створено конструкцію МАФ із дерева та бетону із декоративними рослинами (рис. 4.2).

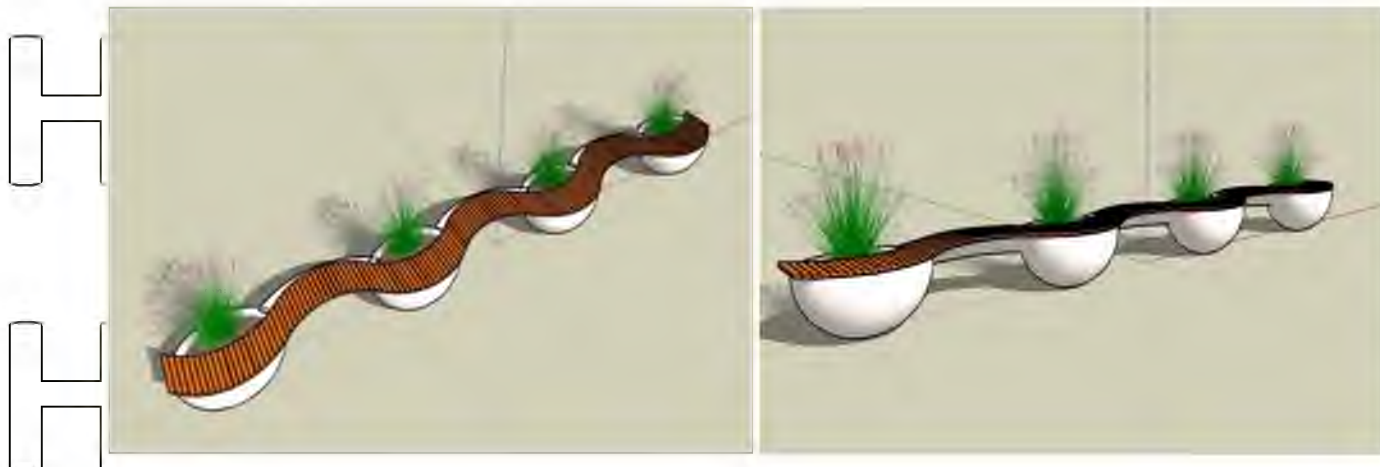


Рис. 4.2. Конструкції МАФ для модельних ЖК (розроблено автором)

Неймовірно красивий вигляд мають лави з підсвітками, що є зручним для житлового комплексу, коли житель захоче прогулятися пізнім літнім вечором (рис. 4.3).



Рис. 4.3. МАФ із підсвічувальними елементами декору [53]

Необхідно наповнювати проєктні пропозиції багатofункціональними МАФ: лави з'єднаних із сміттєвником в поєднанні з декоративними рослинами.

Конструкція таких лав є комфортною, компактною та ергономічною для ЖК 4 Сезони. Враховуючи зонування територій обраних ЖК такі лави будуть чудовим та оригінальним доповненням у просторі (рис. 4.4).

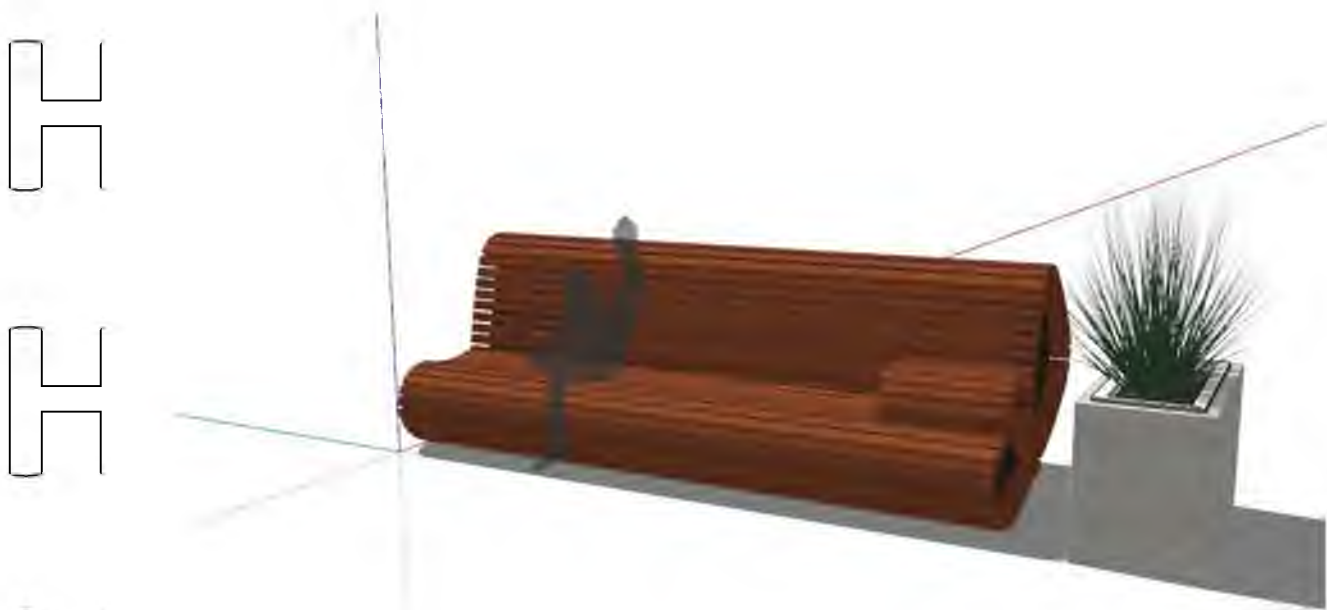


Рис. 4.4. Пропозиція конструкції МАФ для ЖК 4 Сезона (розроблено автором)

Конструкції зі столом, де можна попрацювати чи випити чашку чаю набувають все більшої популярності в сучасному світі. Люди люблять природу, свіже повітря, сонечко, тому необхідно створити такий простір на території житлового комплексу. Варто виконати МАФи із натурального матеріалу, деревини. Така конструкція ідеально поєднається із дизайном ЖК Сонячна брама (рис. 4.5).



Рис. 4.5. Конструкції МАФ для ЖК Нова Англія, ЖК Сонячна брама [53]

В ході роботи була розроблена конструкція лави зі столом для ЖК Сонячна брама. Вона займає місце в тихій зоні і виконана з урахуванням зовнішніх факторів погоди та виконана із натуральних матеріалів (рис. 4.6)



Рис. 4.6. Конструкція МАФ для ЖК Сонячна брама (розроблено автором)

Сміттєвик повинен мати місце поряд із лавою чи багатофункціональною конструкцією для зручності відвідувачів. Необхідно враховувати його функціональні та естетичні функції. Він може бути різних розмірів, мати різноманітний матеріал, але найголовніше він має вписуватися в архітектуру та доповнювати композицію споруди. Розташування утилітарних МАФ має бути на всіх ЖК: ЖК Сонячна брама, ЖК 4 сезона, ЖК Нова Англія (рис. 4.7).



Рис. 4.7. Пропозиції сучасних сміттєвиків [53]

Нами створено пропозиції для сміттєвіків, які вписуються в дизайн архітектури та благоустрою території. Всі елементи утилітарних МАФ виконані із натуральних матеріалів (рис. 4.8).

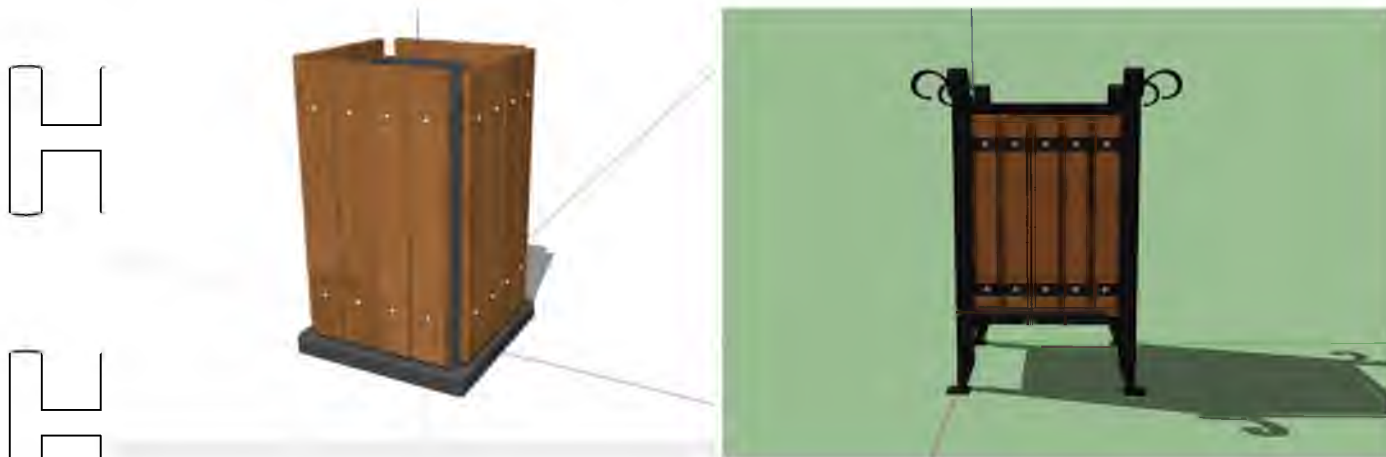


Рис. 4.8. Пропозиції утилітарних МАФ (розроблено автором)

У випадку з високою інтенсивністю відвідування території ЖК необхідно передбачати чи розробляти заходи проти сонячного перегріву, встановлювати засоби інсоляції. Вони можуть бути різними за розмірами, формами та мати різноманітний матеріал (рис. 4.9).



Рис. 4.9. Візуалізація елементів інсоляції [53]

Чудовим варіантом для насичення та унікальності території є водні устрої, такі як фонтани чи стави, які будуть освіжати вдітку та давати чисте та свіже

повітря в прохолодну пору. Пропозицію таких елементів ландшафтного дизайну варто внести у простір ЖК 4 сезона, ЖК Сонячна брама (рис. 4.10).



Рис. 4.10. Декоративний став для ЖК [32]

Отже, як відомо, архітектура – це застигла музика. І якщо композитори пишуть останню композицію нотами, то ландшафтні дизайнери всіма доступними засобами. МАФн, виготовлені індивідуально із натурального матеріалу, враховуючи дизайн майбутніх будинків та ландшафтного дизайну, підкреслюють особливість ЖК, дозволяють збільшити ціну квадратного метра та привабити покупців тематикою житла.

4.3. Розширення асортименту рослин для насаджень

Озеленення житлових кварталів є невід'ємною частиною комфорту і знаку якості життя. Ландшафтний дизайн ЖК ніби створює острівці природи у великому місті бетону та будівель. Він організовує простір, згладжує гострі кути, де це є необхідним, створює затишок. Проектувати територію необхідно, щоб мешканець відчував турботу та комфорт, затишок та безпеку у будь-яку пору року.

Варто запроєктувати живі огорожі, використовувати крупномірні вічнозелені рослини, листяні штамбові дерева, висаджування листяних дерев

першої величини із південно-західної сторони багатоповерхівок та парковок, створити архітектурні елементи із квітників, рабаток, клумб [2].

Цікавий та сучасний прийом озеленення – створення «темагійних куточків» використовуючи певні рослини в одній частині двору, які будуть відрізнятися від інших ділянок та мати свою привабливу унікальність.

Одним із найголовніших чинників підбору асортименту є жорсткі екологічні умови. Рослина має бути стійка до задимленості, загазованості, витривала до різких перепадів температур повітря, засоленість ґрунту.

Необхідно запроєктувати хвойні рослини. Вічнозелені рослини зроблять територію прекрасною та особливою у будь-яку пору року.

Серед численних видів і сортів хвойних, можна підібрати хвойні рослини, адаптовані до різних умов, що є досить комфортним для умов міста. Також хвойні рослини (рис. 4.11) є індикаторами чистоти повітря, особливо з роду Сосна, хвоя містить багато вітамінів, особливо вітаміну С [50].



Рис. 4.11. Хвойні рослини в дизайні середовища [53]

Створюючи пропозиції з розширення асортименту рослин насаджень ЖК можна обрати різні цікаві ландшафтні поєднання з декоративними та декоративноквітучими рослинами.

Необхідною частиною озеленення території ЖК є розширення асортименту листяними рослинами, що є актуальним в будь-який час. Листяні дерева утворюють сприятливий мікроклімат, покращуючи умови життя, і завжди займають особливе місце в житті людей. Ділянки на яких ростуть дерева

оцінюються вище і вважаються кращими, впливаючи на вартість об'єкту. Всі

мріють жити по сусідству з парком або лісом. Листяні дерева мають безліч декоративних якостей. Налічують собою різноманітних дерев з багатим забарвленням листя, ефектними квітками, оригінальними плодами. Листяні

дерева першої величини краще висаджувати у великих парках і скверах або на

відкритих і великих ділянках території ЖК, таких як ЖК Сонячна брама, ЖК 4

Сезона, а повільно зростаючі карликові сорти можна висаджувати навіть на не великих присадибних ділянках або в «тематичних куточках». Деякі рослини

ростуть швидко, а деякі повільно, маючи цю особливість, можна фантазувати та

створювати різні композиції. Існує безліч спеціально відібраних сортів

декоративних листяних дерев з оригінальною формою крони: кулястою, пірамідальною, плачучою, колоноподібною, ажурною (рис. 4.12).



Рис. 4.12. Листяні дерева з різноманітною кроною [53]

Для створення неповторності елементів території необхідно вносити декоративні форми з елементами підвищення, де розташовані рослини (рис. 4.13).



Рис. 4.13. Сучасні елементи озеленення території [53]

Створення «тематичних куточків» додасть житловому кварталу свою унікальність та атмосферу стилю та назви ЖК. Варто запропонувати їх для ЖК Сонячна брама, ЖК Нова Англія (рис. 4.14).



Рис. 4.14. Пропозиції «тематичних куточків» [53]

Розширити асортимент рослин можна створенням додаткових груп, квітників, сонтерів.



Рис. 4.15. Пропозиція групи рослин для озеленення території ЖК [53]

На рис. 4.15 створена група із самшиту вічнозеленого (*Buxus sempervirens* L.), туї західної (*Thuja occidentalis* L.), гортензії мітлоподібної (*Hydrangea paniculata* L.), гортензії великолистої (*Hydrangea macrophylla* L.). На нашу думку, необхідно запроєктувати групу на територіях ЖК Сонячна брама та ЖК 4 Сезона.

Цікаве поєднання в озелененні ЖК є внесення симетричних та асиметричних фігурних елементів різних за розмірами із газонним покриттям та декоративними рослинами. Цей прийом запозичений із закордону, що створює ефект сучасності та гармонійності простоту. Такі елементи ландшафту поєднуються на території ЖК 4 Сезона, ЖК Сонячна брама. Можна створити такі локації за різними порами року, це додасть унікальності житловому комплексу (рис. 4.16). Урізноманітнити можна різними видами декоративних рослин як хвойними так і листяними видами. Щоб додати барв та емоційності композиціям варто обрати чагарникові квітучі рослини. Оформити рослини можна за допомогою декоративних МАФ різної форми та матеріалу. Це можуть бути як квадратні форми із бетону так і круглі, які виготовлені із натуральних матеріалів.



Рис. 4.16. Симетричні та асиметричні елементи озеленення території [53]

Топіарні форми, живі огорожі – все це має бути на житлових територіях. Жива огорожа слугуватиме відгородженням деяких частин території та надаватиме розподільче значення. Поєднавши ці ландшафтні елементи з великомірним садивним матеріалом створюється ефект затишку, грамотного та компактного розподілу території. Проектні пропозиції щодо створення топіарних форм необхідно запропонувати ЖК Нова Англія, а живу огорожу для захисту дитячих майданчиків для ЖК Сонячна брама та ЖК 4 Сезона.

При створенні проекту ландшафтного дизайну декоративні чагарники мають величезне значення. Саме кущі формують стиль території. Вони ростуть дуже швидко порівняно з деревами, а на відміну від квітів, вимагають в догляді набагато менше уваги. При цьому кожний вид куща виглядає в будь-який час року декоративно (рис. 4.17).



Рис. 4.17. Пропозиції декоративних чагарників [53]

В ході роботи було розроблено (табл. 4.1) асортимент рослин для житлових комплексів, які відповідають екологічним умовам та гармонійно поєднуються із архітектурою будівель та збагачають простір.

Безліч факторів впливають на вибір житла і одним із ключових є ландшафтний дизайн. Останніми роками саме балгоустрій і озеленення території є головним параметром, що впливає на рішення покупця. За вимогами ДБН забудовник має огородити територію шляхом озеленення, але цим займаються в останню чергу і облагороджують об'єкт, коли він вже добудований. Таким чином виникає чимало проблем в установці зрошення, адаптуванні садивного матеріалу, здебільшого більшість рослин гине або має дуже поганий і недоглянутий стан, що значно впливає на зовнішній вигляд житлової території. Дерева та кущі біля оселі - це і гарно, і корисно для здоров'я, особливо у місті, де часто бракує свіжого повітря. Проте не всі рослини тут приживаються, та й не кожне дерево чи кущ підходять для урбаністичного середовища.

Таблиця 4.1

Асортиментна відомість додаткових рослин

Українська назва	Латинська назва	Фото
Хвойні рослини		
Кипарисовик Лавсона	<i>Chamaecyparis lawsoniana</i> 'Dart's Blue Ribbon'	
Кипарисовик горехоплідний	<i>Chamaecyparis pisifera</i> 'Sungold'	

продовження таблиці 4.1

Українська назва	Латинська назва	Фотозображення
Сосна гірська	<i>Pinus mugo</i> 'Humppu'	
Сосна чорна	<i>Pinus nigra</i> 'Green Rocket'	
Яліска канадська	<i>Picea glauca</i> 'Conica'	
Ялівець китайський	<i>Juniperus chinensis</i> 'Variegata'	

продовження таблиці 4.1


Українська назва	Латинська назва	Фото
Туя західна	<i>Thuja occidentalis</i> 'Danica'	
Листяні рослини		
Клен ясенелистий	<i>Acer negundo</i> 'Kelly's Gold'	
Клен гостролистий	<i>Acer platanoides</i> 'Globosum'	
Береза повисла	<i>Betula pendula</i> Roth	


продовження таблиці 4.1


Українська назва	Латинська назва	Фото
Граб звичайний	<i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata'	
Катальпа бігніонієвидна	<i>Catalpa bignonioides</i> Walt.	
		
Катальпа бігніонієвидна	<i>Catalpa bignonioides</i> 'Nana'	
Ясен звичайний	<i>Fraxinus excelsior</i> 'Jaspidear'	

продовження таблиці 4.1

Українська назва	Латинська назва	Фото
------------------	-----------------	------



Барбарис оттавський	<i>Berberis ottawiensis</i> 'Superba'	
---------------------	---------------------------------------	---

Дерен білий	<i>Cornus alba</i> 'Aurea'	
-------------	----------------------------	--

Дейція витончена	<i>Deutzia gracilis</i>	
------------------	-------------------------	---

Форзиція європейська	<i>Forsythia europaea</i> Vahl	
----------------------	--------------------------------	---

продовження таблиці 4.1

Українська назва	Латинська назва	Фото
Гортензія деревоподібна	<i>Hydrangea arborescens</i> 'Grandiflora'	
Гортензія мінільчатга	<i>Hydrangea paniculata</i> 'Grandiflora'	

Найважливішим елементом ландшафту є рослинність – дерева, чагарники й трав'янисті рослини. На відміну від каміння й різноманітних штучних матеріалів рослини це організми, що представляють собою одну з форм життя на Землі й мають свої специфічні особливості і властивості. Якість будь-якого ландшафтного об'єкта залежить, насамперед, від правильного підбору асортименту рослин, від відповідності їх біологічних й екологічних властивостей умовам середовища на проєктованих територіях. Декоративні рослини в створенні ландшафту займають одну з провідних ролей, саме за допомогою них можна прикрасити територію, розтавити колірні акценти, урізноманітнити оформлення.

Гортензія мінільчатга

ВИСНОВКИ

НУБІП України

Провівши аналіз територій Голосіївського району м. Києва було встановлено місцезнаходження та надано характеристику житловим комплексам. На основі опрацьованих літературних джерел здійснено виокремлення практичних та теоретичних особливостей щодо організації територій ЖК.

1. Умови Голосіївського району м. Києва є сприятливими для розбудови територій ЖК, заселення їх новими жителями. Розбудова сучасних ЖК має здійснюватися на основі розроблених та чинних в Україні положень, що вказують правила будівництва та створення благоустрою територій.

2. Нами вперше розроблено класифікацію ЖК Голосіївського р-ну м. Києва і здійснено їх розподіл за: стадіями зведення, класами комфорту, поверховістю будівель та кількістю квартир та за характером житлового фонду.

3. Зазначимо, що житлові комплекси мають характеристику, яка поділяє їх за стадіями зведення: уведені в експлуатацію (повністю або частково), на етапі введення в експлуатацію, на етапі побудови; класами комфорту:

комфорт, бізнес, економ та преміум клас. Кожна новобудова відрізняється за поверховістю та кількістю квартир будинку, що дає змогу обрати покупцю той поверх для життя та кількість кімнат, що потрібно. За характером житлового фонду їх поділяють на: багатофункціональні та монокомплекси. Значну

більшість територій Голосіївського району займають багатофункціональні ЖК. Важливим фактором у безпеці проживання покладають на територіальну складову, що класифікує ЖК на закриті, напіввідкриті та відкриті.

4. Визначено, що з 39 наявних ЖК, можна виокремити 19 ЖК, які введені в експлуатацію частково або повністю, на етапі введення всього три та на етапі побудови 17. Серед обраних об'єктами досліджень було визначено класи

комфорту житлових комплексів Голосіївського району м. Києва, з яких відносять до комфорт класу – 21 ЖК, бізнес класу 13, економ класу – два преміум класу –

один. Провівши аналіз житлових трендів можна стверджувати, що максимальна поверховість ЖК Голосіївського району становить для економ-класу – 27 поверхів, для комфорт-класу – 30 поверхів. Також, на основі даних, які представлені в роботі, визначено, що 45 719 квартир заплановано до здачі в 2022 році. За характером житлового фонду переважають багатофункціональні житлові комплекси, тому досить добре видно, що сучасна закордонна тенденція набирає обертів в Україні.

5. Створюючи простір для життя необхідно враховувати всі ключові моменти, які забезпечать комфорт, функціональність, естетичність та ергономічність житлових комплексів. Увагу приділяти розробці інженерних рішень та плануванню квартир, облаштуванню прилеглої території та інфраструктури комплексу в цілому. Визначено, що архітектура новобудов створена індивідуально для кожного ЖК.

6. В ході роботи було обрано модельні ЖК на яких проведений аналіз благоустрою території. При натурному обстеженні було виявлені всі необхідні функціональні зони для комфортного проживання, культурна, дитяча та спортивна зона, тихого відпочинку і т.п. Загальний стан насаджень ЖК задовільний, деякі ділянки території потребують ретельного догляду та насичення насаджень сучасним, відповідним асортиментом рослин.

7. Благоустрій прибудинкової території – важливий етап створення комфортного оточення ЖК. Головними принципами створення благоустрою ЖК є: забезпечення зрозумілого пересування, безпека перебування та комфорт, можливість реалізувати свої потреби у різних видах діяльності, формування позитивних емоцій дизайнерськими прийомами, які викликають WOW враження, влаштування садів на даху, використання не лише асфальтних чи бетонних покриттів, а також бруківки, гравію, піску, плитки чи гуми, реалізація штучних струмків та популярних «сухих фонтанів», дитячий майданчик, створення амфітеатрів, зона барбекю, підземний паркінг. Важливу роль відіграє й візуальна складова. Поєднання матеріалів різних за структурою та кольором, створення квітників, фонтанів, МАФ.

8. Для створення оптимальних проектних пропозицій щодо покращення стану благоустрою територій новобудов нами було обрано три модельних ЖК: ЖК Сонячна брама, ЖК Нова Англія, ЖК 4 сезона. На основі проведеного аналізу благоустрою запропоновано розширення специфікацій споруд та обладнання за рахунок сучасних тенденцій в їх проектуванні, застосуванні матеріалів та технологій.

9. Необхідними додатковими елементами благоустрою, в воєнний час, постають прилади, устаткування для забезпечення системи оповіщення та місць укриття. Нами запропоноване застосування: гучномовців, аудіо-колонок, спеціальних вказівників тощо.

10. Розширення асортименту рослин насаджень ЖК варто проводити на основі умов місцезростання, які є достатньо складними (задимленість, загазованість, засоленість ґрунту, необхідна витривалість до різких перепадів температур, повітря, тощо).

Було запропоновано розширити асортимент насаджень за рахунок хвойних, листяних видів рослин, переважно кущових (30 екз.), в кількості 20 хвойних, 10 листяних. Компонування рослин слід проводити в таких типах посадок: групи, живоплоти, поодинокі посадки.

НУБІП України

НУБІП України

НУБІП України

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Іванов-Костецький С. О., Янчук К. В. Засоби дизайну: малі архітектурні форми // Вісник Національного університету «Львівська політехніка». Архітектура. 2015. № 816. С. 109-117.
2. Крижановська Н. Я. Основи ландшафтного дизайну: Підручник. К.: «Ліра-К», 2009. 218с. (дата звернення: 30.09.2022).
3. Сичова А. В. Ландшафтна архітектура. Видавництво: «ОНІКС 21 століття», 2004. 113 с. (дата звернення: 12.07.2022).
4. Тимофійенко В. Архітектура і монументальне мистецтво: терміни і поняття. Київ: Інститут проблем сучасного мистецтва. Головкинвархітектура, 2002. С. 263
5. Голосіївський район. Вікіпедія: веб-сайт. URL: <http://surl.li/bdfnb> (дата звернення 13.01.2022)
6. ДБН 360-92*. Державні будівельні норми України. Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень. -К., 1992. (дата звернення: 30.09.2022).
7. Будівельні норми і правила: СНіП 11-60-75**. планування і забудова міст сільських територій Гасстрій ССРСР. – М.: ЦІТП Гасстрій ССРСР, 1985. – 67 с.: веб-сайт. URL: <http://surl.li/deuix> (дата звернення 8.09.2022)
8. Суханова О.А., Черба Ю.І. Головні принципи благоустрою території ЖК. Інновації в архітектурі та дизайні: зб. матеріалів доп. учасників I Міжнародної науково-практичної конференції : Київ, 2022. С. 62-63
9. 25 найгірших сучасних будівель Києва: веб-сайт. URL: <http://surl.li/bdbuu> (дата звернення 12.01.2022)
10. БФК чи «місто в місті»: веб-сайт. URL: <http://surl.li/bclbj> (дата звернення 09.01.2022)
11. ЖК Абрикосовий: веб-сайт. URL: <https://kut.ua/ua/kompleks-zhk-abrikosovu/> (дата звернення 25.12.2021)

12. ЖК Авеню 42: веб-сайт. URL: <https://avenu42.kiev.ua/#about> (дата звернення 09.01.2022)

13. ЖК Амурський: веб-сайт. URL: <https://nerukhomi.ua/n-zhk-amurskij-lemonade-kiev/> (дата звернення 09.01.2022)

14. ЖК Art House: веб-сайт. URL: <https://bildcontrol.ua/uk/zhk-art-house-kiyiv> (дата звернення 25.12.2021)

15. ЖК Вежа на Ломоносова: веб-сайт. URL: <https://vezha-lomonosova.kiev.ua/> (дата звернення 09.01.2022)

16. ЖК White Lines: веб-сайт. URL: <https://nerukhomi.ua/ukr/n-zhk-white-lines-kiiv/dokumenty/> (дата звернення 25.12.2021)

17. ЖК БФК А136 Highlight Tower: веб-сайт. URL: <http://surfli/bdbuu> (дата звернення 12.01.2022)

18. ЖК БФК А136 Highlight Tower: веб-сайт. URL: <https://a136.dim-bud.ua/> (дата звернення 09.01.2022)

19. ЖК Голосіївська долина: веб-сайт. URL: <http://surfli/bcmgx> (дата звернення 09.01.2022)

20. ЖК Голосіївський: веб-сайт. URL: <https://golosiivsky.com.ua/ru/kompleks/o-komplekse/> (дата звернення 09.01.2022)

21. ЖК Клубний будинок: веб-сайт. URL: <http://greenhouse.resa.ua/> (дата звернення 09.01.2022)

22. ЖК Козацький гай: веб-сайт. URL: <https://www.bild.ua/zhk-kazackiy-gay-kiev> (дата звернення 09.01.2022)

23. ЖК Кришталеві джерела: веб-сайт. URL: <https://dzerela.kiev.ua/uk/> (дата звернення 09.01.2022)

24. ЖК Comfort Club <https://www.bild.ua/zhk-comfort-club-kiev> (дата звернення 25.12.2021)

25. ЖК Crystal Residence: веб-сайт. URL: <https://bildcontrol.ua/zhk-crystal-residence-kiev> (дата звернення 25.12.2021)

26. ЖК Козацький гай: веб-сайт. URL: <https://www.bild.ua/uk/zhk-kozaekiy-gay-kiyiv> (дата звернення 25.12.2021)

27. ЖК Метрополіс: веб-сайт URL: <https://www.bild.ua/zhk-metropolis-kiev> (дата звернення 09.01.2022)

28. ЖК Нова Англія: веб-сайт URL: <https://new-england.com.ua/ua/infrastructure-district/> (дата звернення 09.01.2022)

29. ЖК Resident Concept House: веб-сайт URL: <https://www.bild.ua/zhk-resident-concept-house-kiev> (дата звернення 25.12.2021)

30. ЖК Resident Concept House: веб-сайт URL: <https://resident.house/underground-parking/> (дата звернення 09.01.2022)

31. ЖК The Resort: веб-сайт URL: <https://theresort.com.ua/> (дата звернення 09.01.2022)

32. ЖК Respublika : веб-сайт URL: <http://surf.yi/dyphs> (дата звернення 8.09.2022)

33. ЖК Senat: веб-сайт URL: <https://www.bild.ua/zhk-senat-kiev> (дата звернення 25.12.2021)

34. ЖК Senat: веб-сайт URL: <https://jk-senat.com.ua/> (дата звернення 09.01.2022)

35. ЖК Сонячна брама: веб-сайт URL: <https://www.bild.ua/zhk-sonyachna-brama-kiev> (дата звернення 25.12.2021)

36. ЖК 4 Сезона: веб-сайт URL: <https://www.bild.ua/zhk-4-sezona-kiev> (дата звернення 25.12.2021)

37. ЖК 4 сезони: веб-сайт URL: <https://www.4sezona.com.ua/#advantages> (дата звернення 09.01.2022)

38. ЖК Феофанія-Сіті : веб-сайт URL: https://ksm-feofaniya.city/#block_6 (дата звернення 09.01.2022)

39. ЖК Central Hills: веб-сайт URL: <https://lev-development.com.ua/complex/zhk-central-hills/> (дата звернення 25.12.2021)

40. ЖК NUVO BUSINESS PARK: веб-сайт URL: <https://nerukhomi.ua/n-nyvo-business-park-kiev/> (дата звернення 25.12.2021)

41. ЖК New York Concept House: веб-сайт. URL: <https://lun.ua/ru/%D0%B6%D0%BA-new-york-concept-house> (дата звернення 8.09.2022)

42. Житлові тренди. ЛУН: веб-сайт. URL: <https://misto.lun.ua/trends> (дата звернення 03.01.2022)

43. Інструкція з технічної інвентаризації зелених насаджень у містах і селищах міського типу України. Затверджена наказом Держбуду України від 24.12.01 № 226. Зареєстровані в Міністерстві юстиції України від 25.02.02 за № 182/6470. К., 2002.19 с. (дата звернення: 30.09.2022).

44. Київ неконтрольовано забудовується: веб-сайт. URL: <http://surl.li/babdх> (дата звернення 21.12.2021)

45. Комфорт під прикриттям псевдопреміуму: як відрізнити і зрозуміти, де саме ви хочете жити: веб-сайт. URL: <https://zaxid.net/news/> (дата звернення 03.01.2022)

46. Купуємо не квадратні метри, а стиль життя: веб-сайт. URL: <http://surl.li/dgphр> (дата звернення 8.09.2022)

47. ЛУН: веб-сайт. URL: <http://surl.li/babdо> (дата звернення 21.12.2021)

48. ЛУН: веб-сайт. URL: <http://surl.li/bbkix> (дата звернення 03.01.2022)

49. ЛУН: веб-сайт. URL: <http://surl.li/babdо> (дата звернення 04.01.2022)

50. Озеленення ЖК: веб-сайт. URL: <http://surl.li/dgphq> (дата звернення 8.09.2022)

51. Організація простору ЖК: веб-сайт. URL: <http://surl.li/dgpkd> (дата звернення 8.09.2022)

52. Підсумки 2021 року. Ринок нерухомості. веб-сайт. URL: <http://surl.li/bgхdc> (дата звернення 2.02.2022)

53. Пінтерест: веб-сайт. URL: <http://surl.li/djwzu> (дата звернення 8.09.2022)

54. Планувальна структура сучасного міста: веб-сайт. URL: <https://studfile.net/preview/5025649/page:11/> (дата звернення 8.09.2022)

55. Ситуаційна схема голосіївського району: веб-сайт. URL: <https://www.google.com/maps/place/%D0%93/> (дата звернення 2.02.2022)

56. 17 найкращих будівель Києва: веб-сайт. URL: <http://surl.li/bdbxi> (дата звернення 12.01.2022)

57. Скільки новобудов Києва мають закриті території: веб-сайт. URL: <https://misto.lup.ua/gated-communities> (дата звернення 05.01.2022)

58. Скільки квартир прийнято в експлуатацію за 2020 рік в Україні: веб-сайт. URL: <http://surl.li/bbtdt> (дата звернення 05.01.2022)

59. Статистика цін на новобудови в Україні під час війни: веб-сайт. URL: <http://surl.li/dmvmhf> (дата звернення 28.10.22)

60. Суханова О.А., Черба Ю.І. Тенденції в облаштуванні житлових комплексів (на прикладі Голосіївського району м. Києва). Екосистемні послуги лісів та урболандшафтів: зб. матеріалів доп. учасників Міжнародної науково-практичної конференції. м. Київ, 18 листопада 2021 року. С. 110.

61. Характеристика МАФ: веб-сайт. URL: https://uce.gov.ua/%D0%9C%D0%B0%0%BB%D1%96_%D0%B0%D1%80/ (дата звернення 8.09.2022)

62. Хмарочоси України. Вікіпедія: веб-сайт. URL: <http://surl.li/bbokj> (дата звернення 03.01.2022)

63. Через війну планують переглянути ДБН: веб-сайт. URL: <http://surl.li/dmzzf> (дата звернення 29.10.22)

64. Що таке багатофункціональні комплекси: веб-сайт. URL: <http://surl.li/bckzv> (дата звернення 09.01.2022)

65. Яка мінімальна кількість квартир має бути у домі?: веб-сайт. URL: <http://surl.li/bbtde> (дата звернення 05.01.2022)

66. Якими стануть ЖК майбутнього: тенденції в облаштуванні: веб-сайт. URL: <https://inlnk.ru/poaaLm> (дата звернення 21.12.2021)

67. Як збудувати житловий комплекс і не зіпсувати місто: веб-сайт. URL: <http://surl.li/bcxdb> (дата звернення 09.01.2022)