

DOI: 10.32347/2786-7269.2025.11.16-29

УДК 728.22.051.6

Вадімов Д.В.,
vadimovdv53@gmail.com , ORCID: 0000-0001-6550-0127,
Національний університет
«Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка»

ПРИНЦИПОВІ ПОЛОЖЕННЯ ЩОДО ПРОСТОРОВОГО ВИРІШЕННЯ ПРИБУДИНКОВИХ ТЕРИТОРІЙ БАГАТОКВАРТИРНИХ ЖИТЛОВИХ БУДИНКІВ

Розглянуті принципові положення щодо просторового вирішення прибудинкових територій багатоквартирних житлових будинків. Основна увага приділяється виявленню та аналізу протидії впливу негативних факторів на просторове вирішення та планування прибудинкових територій, їх систематизацію. Встановлено фундаментальні принципи організації прибудинкових територій. Виявлено ефективні практичні прийоми, через які реалізуються ці принципи в житловому середовищі. Вони є своєрідними рекомендаціями щодо оптимізації процесів просторового вирішення прибудинкових територій, які можуть бути використані для підвищення якості житлового середовища.

Ключові слова: прибудинкова територія; багатоквартирне житло; доступне житло; принципові положення; принципи; прийоми.

Актуальність роботи. Сучасні урбаністичні процеси вимагають нових підходів до проєктування прибудинкових територій багатоквартирних житлових будинків. Зростаюча щільність населення, обмеженість земельних ресурсів та зміна соціальних потреб мешканців ставлять перед містобудівниками завдання створення комфортного, функціонального та безпечного середовища проживання. Проблема полягає в тому, що традиційні методи планування часто не враховують певною мірою негативні фактори впливу та специфічні потреби мешканців, що призводить до недостатньої організації простору, відсутності необхідних інфраструктурних об'єктів та зниження якості життя.

Неправильне з точки зору сучасних тенденцій або нераціональне «поверхове» планування прибудинкових територій може спричинити соціальну ізоляцію, невдоволеність мешканців, збільшити рівень соціальної напруги, а також негативно вплинути на комфортність проживання у багатоквартирному житловому будинку та, навіть, погіршити екологічний стан навколишнього середовища. Таким чином, знижується цінність, що може «відвернути» потенційних інвесторів вкладати ресурс в розвиток територій багатоквартирної

житлової забудови. В свою чергу це погіршуватиме загальну економічну ситуацію. Водночас, ефективне просторове вирішення таких територій здатне сприяти розвитку соціальної взаємодії, покращенню безпеки та створенню комфортних умов для активної життєдіяльності і відпочинку, що в свою чергу стане потенційно привабливим сектором інвестицій та матиме загальну тенденцію позитивного зростання та розвитку.

Таким чином, існує нагальна потреба у визначенні принципів і розробці рекомендацій щодо проєктування прибудинкових територій, які б враховували сучасні вимоги до якості життя, екологічності та естетичності. Це дозволить забезпечити комфортне проживання мешканців багатоквартирних житлових будинків і підвищити загальну привабливість житлового середовища.

Мета даної роботи – сформувані принципи положення щодо просторового вирішення прибудинкових територій багатоквартирних житлових будинків для забезпечення комфортного, функціонального та безпечного житлового середовища. Робота спрямована на створення теоретичних основ і практичних рекомендацій для ефективного проєктування прибудинкових територій, які відповідають сучасним вимогам і потребам суспільства.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Проблеми комплексної реконструкції міської житлової забудови в Україні досліджувались такими вітчизняними вченими як: М. Габрель, І. Гнесь, М. Дьомін, В. Єжов, Т. Жидкова, Є. Ключніченко, В. Куцевич, А. Оситнянко, А. Плешкановска, О. Сингаївська, Л. Шевченко та інші. М. Биваліна, Й. Голик, Н. Багрій, Д. Вантюх та інші. Серед них – дослідження, спрямовані на вирішення актуальних питань масової багатоквартирної житлової забудови в містах України [1-3], у тому числі у період другої половини ХХ ст. [4-6]. Важливим є закордонний досвід проведення досліджень по просторовій організації міського середовища, зокрема – житловому середовищу з метою підвищення його привабливості, комфортності. Серед таких досліджень привертає увагу наукові розвідки про участь громадян у процесі створення житєкомфортного середовища [7-8]. Питання формування сучасного житла та внутрішньо-квартирного простору висвітлені в роботах Д. Поповича [9-10]. Післявоєнній житловій забудові присвячені роботи С. Зосіма та В. Ніколаєнка [11-12].

Викладення основного матеріалу. Прибудинкові території багатоквартирних житлових будинків відіграють ключову роль у формуванні комфортного життєвого середовища. Вони є невід'ємною частиною міського простору, що впливає на якість життя мешканців. Сучасні міста стикаються з численними викликами, такими як зростання населення, ущільненість та змішаність функцій, обмеженість простору та необхідність забезпечення комфортного середовища. Існує декілька підходів до проєктування

прибудинкових територій. Традиційний підхід – той, що орієнтований на максимальну забудову території, без благоустрою або з типовим благоустроєм. Часто це відбувається без урахування індивідуальних потреб мешканців, особливостей ситуацій та без ув'язки з оточуючою забудовою й існуючих функціональних процесів.

Переваги сучасного підходу полягають у створенні більш комфортного середовища, однак він потребує більш поглиблене вивчення та вирішення завдань, значних фінансових, аналітичних, часових інвестицій та планування.

Просторове вирішення та формування прибудинкових територій багатоквартирних житлових будинків орієнтовані на мінімізацію негативних факторів впливу, які знижують загальний рівень комфорту та життєздатності даних територій [13]. Це досягається шляхом протидії та інтеграції відповідних рішень, що сприяє покращенню функціональності простору, підвищенню безпеки, забезпеченню естетичної привабливості та створенню сприятливого соціального середовища (рис.1).

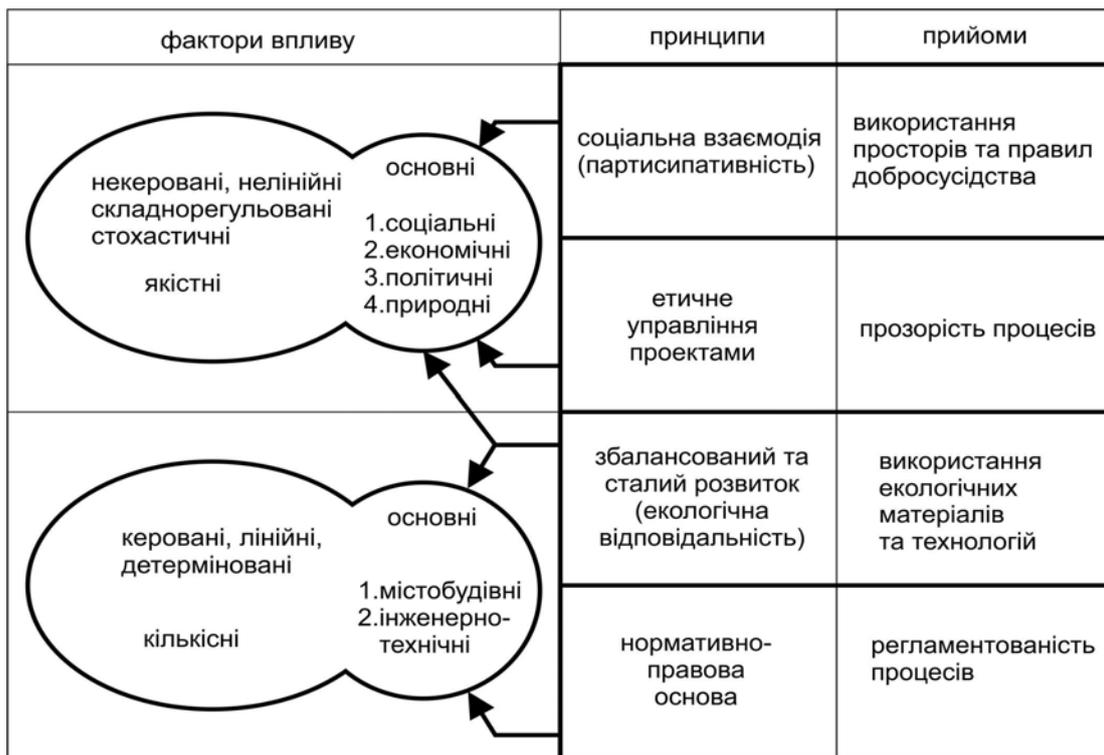


Рис.1 Система протидії впливу негативних факторів на основі принципів та прийомів організації прибудинкові території багатоквартирної житлової забудови.

Розглянемо, яким чином це може відбуватися в контексті протидії зазначених проблем:

1. *Економічні негативні фактори впливу:* низький рівень життя, відсутність фінансування та інвестицій. На протипагу можуть протидіяти такі

принципові рішення:

- підвищення рівня життя шляхом розробки прибудинкових територій з урахуванням потреб мешканців, що, в свою чергу, підвищить попит на житло і сприятиме зростанню цін на нерухомість. Це може залучити інвестиції для покращення інфраструктури;

- залучення фінансування для створення привабливого середовища (зелені зони, дитячі майданчики, зони відпочинку) може стати підставою для отримання грантів та субсидій від держави чи міжнародних організацій.

2. *Соціальні негативні фактори впливу*: перешкоджання, блокування процесів розвитку територій через неузгодженість. На протидію можливо застосовувати наступне:

- синергію та співпрацю шляхом включення мешканців у процес проєктування через громадські слухання та погодження, що дозволить досягти консенсусу щодо функціональних рішень. Це зменшить ймовірність конфліктів і непорозумінь;

- узгодженість планувальних рішень, адже розробка чітких регламентів для планування територій допоможе уникнути перешкоджання конфліктів між власниками комерційних приміщень та користувачами житлових зон.

3. *Опортунізм забудовників*: невиконання умов інвестиційних договорів, низька якість. Протидіяти опортунізму можна залученням:

- прозорості процесів шляхом упровадження механізмів контролю за діяльністю забудовників і чіткого регулювання їхніх дій, що може зменшити ризик опортунізму;

- громадського контролю із числа мешканців за виконанням будівельних норм і стандартів, що сприятиме більшій прозорості та відповідальності забудовників.

4. *Містобудівні негативні фактори впливу*: відсутність відповідних містобудівних механізмів і чітких правил. Сприятиме опору цим факторам можуть такі дії:

- регламентоване оформлення меж за рахунок впровадження надійних та прозорих процедур оформлення меж прибудинкових територій з чіткими правилами і стандартами, що може зменшити кількість конфліктів і рейдерських захватів та викликати більшу довіру майбутніх інвесторів;

- удосконалення нормативної бази шляхом створення і впровадження нормативних документів з регулювання містобудівних процесів, що допоможе забезпечити дотримання всіх вимог при формуванні територій.

5. *Природно-кліматичні негативні фактори впливу*: глобальне потепління. Протистояти цьому можна, запроваджуючи екологічні рішення, як

то – зелені технології (наприклад, системи збору дощової води, енергоефективні будівлі, матеріали й технології зі зменшенням впливу CO₂), що може допомогти адаптуватися та протидіяти глобальному потеплінню.

6. *Інженерно-технічні негативні фактори впливу*: висока вартість обладнання, застаріле неефективне устаткування. Викликати протидію можуть такі принципові рішення:

- оптимізація витрат шляхом використання новітніх технологій у проєктуванні та будівництві, що може знизити витрати на інженерні системи, роблячи їх більш доступними для мешканців;
- ефективність інфраструктури з розробкою комплексних інженерно-технічних рішень, що враховують потреби мешканців, що може зменшити експлуатаційні витрати і підвищити якість життя.

7. *Геополітичні негативні фактори впливу* (форс-мажори). Запобігти ним можна, передбачивши:

- безпеку території при проєктуванні прибудинкових територій (укриття від обстрілів), що може зменшити ризики під час надзвичайних ситуацій;
- громадську активність шляхом підтримки місцевих ініціатив і активностей, що може зміцнити громаду в умовах нестабільності.

8. *Культурно-традиційні негативні фактори впливу*: відсутність системи впровадження заохочування до збереження історико-культурної спадщини). Можливі шляхи протидії цьому:

- збереження та популяризація культурної спадщини, а саме – включення елементів місцевої культури в дизайн прибудинкових територій, що може сприяти збереженню ідентичності та успадкуванню культурної традиції;
- формування громадських локальних просторів для культурної діяльності шляхом створення місць для проведення відповідних заходів, що може сприяти згуртованості громади, залученню усіх мешканців до активного життя громади.

Протидія негативним факторам впливу може бути охарактеризована як комплексний розвиток. Цей підхід забезпечує систематичне вирішення проблем, що виникають внаслідок негативних впливів і інтегрує в себе певні аспекти, які забезпечують сталий розвиток такого виду урбанізованого простору, як прибудинкова територія. Таким чином утворюється своєрідна система, яка включає в себе такі складові, як:

1) *функціональність*: прибудинкова територія повинна забезпечувати різноманітні функції — від зон відпочинку, ігрових майданчиків до зон завантаження товару при змішаній житлово-комерційній функції. Важливо враховувати потреби різних груп населення (родин з дітьми, літніх людей,

маломобільної групи населення, тощо);

2) *безпека*: в контексті сьогоденних реалій при проектуванні необхідно передбачати проходи до укриттів, освітлення та видимість території (наприклад, відокремлення зони для дітей від автомобільного руху);

3) *етичність*: управління проектами в будівництві житлових багатоквартирних будинків з прибудинковою територією можуть включати в себе регулювання відносин із забудовником з метою зменшення ризику опортунізму. Цей процес можна назвати «Управління проектами», «Управління будівельними проектами», або «Регулювання будівельної діяльності». Ці терміни охоплюють аспекти планування, контролю, моніторингу та забезпечення дотримання умов договорів у сфері будівництва з метою зростання довіри між сторонами;

4) *соціальна інтеграція*: створення просторів та правил для спільної діяльності сприяє розвитку соціальних зв'язків між мешканцями, та покращує їх соціальні відносини;

5) *екологічність*: включення зелених насаджень, використання екологічно чистих матеріалів сприяє поліпшенню якості повітря та загального екологічного стану території;

6) *естетика*: дизайн прибудинкової території має бути привабливим і гармонійно вписуватися в навколишнє середовище. Використання місцевих матеріалів і традиційних елементів з переосмисленням культурної спадщини може підвищити її естетичну цінність;

7) *інноваційні рішення*: інтеграція смарт-технологій для моніторингу стану прибудинкової території (освітлення, безпека та керування процесами), зелені дахи, вертикальні сади та інші технологічні заходи підвищують функціональність та покращують мікроклімат.

Зазначені аспекти проектування прибудинкових територій можуть бути систематизовані та об'єднані в чотири основних принципи організації прибудинкової території. Це дозволяє сформувати більш легкий і зрозумілий структурований підхід, що відповідає сучасним вимогам та викликам і утворює міцну основу для подальшого розвитку. Систематизація різних аспектів проектування прибудинкових територій у вищезазначені категорії – принципові положення – дозволяє створити цілісну концепцію, яка відповідає сучасним вимогам сталого розвитку та соціальної відповідальності [14-16].

В свою чергу фундаментальні принципи організації прибудинкових територій реалізуються через практичні прийоми, які діють ефективно в житловому середовищі. Ця взаємодія між теоретичними основами та практичними методами сприяє досягненню цілей проектування та оптимізації функціональних характеристик територій.

1. Нормативно-правовий принцип охоплює аспекти функціональності та безпеки. Функціональність передбачає, що прибудинкова територія повинна відповідати потребам мешканців, забезпечуючи зручний доступ до різноманітних об'єктів інфраструктури. Безпека, в свою чергу, включає в себе як фізичні аспекти (освітлення, огороження), так і соціальні (забезпечення комфортного середовища для всіх користувачів). Нормативно-правовий принцип проєктування прибудинкових територій може реалізовуватися через регламентованість процесів за допомогою наступних прийомів:

- *стандартизація проєктування*: встановлення чітких стандартів і норм для проєктування прибудинкових територій, що включають вимоги щодо розмірів, функціонального зонування, безпеки та доступності. Це може включати державні будівельні норми (ДБН) та інші нормативні документи, які регулюють проєктування;
- *процедури затвердження проєктів*: упровадження регламентованих процедур для затвердження проєктів прибудинкових територій, які передбачають обов'язкову перевірку на відповідність вимогам;
- *моніторинг і контроль*: регламентування процесів моніторингу та контролю за виконанням проєктів прибудинкових територій, щоб забезпечити їх відповідність затвердженим планам і нормам;
- *документування процесів*: введення чіткої документації на всіх етапах проєктування та реалізації, що включає технічні завдання, плани, звіти про виконання робіт та акти приймання. Це дозволяє забезпечити прозорість і підзвітність у реалізації проєкту;
- *визначення відповідальних осіб*: регламентування ролей та обов'язків усіх учасників процесу проєктування — від архітекторів й інженерів до представників місцевої влади та мешканців. Це дозволяє зменшити ризики конфліктів і забезпечити чітке виконання норм і стандартів;
- *навчання та підвищення кваліфікації*: проведення навчальних семінарів для проєктувальників, архітекторів і представників органів влади з метою ознайомлення їх з актуальними нормами, стандартами та новими технологіями в проєктуванні прибудинкових територій;
- *залучення громади*: регламентування механізмів залучення мешканців до обговорення проєктів і прийняття рішень, що дозволяє врахувати їхні потреби і пропозиції на ранніх етапах проєктування.

Завдяки цим прийомам регламентованість процесів може суттєво підвищити якість проєктування прибудинкових територій, забезпечуючи їхню функціональність, безпеку та відповідність законодавчим вимогам.

2. Принцип соціальної взаємодії об'єднує елементи соціальної інтеграції та естетики. Соціальна інтеграція передбачає створення умов для взаємодії між

мешканцями, що сприяє формуванню спільноти. [17] Естетика, в свою чергу, впливає на сприйняття простору, формуючи привабливе середовище, яке стимулює соціальні контакти та активність. Важливою складовою є також інноваційні рішення, які можуть сприяти розвитку нових форм взаємодії. Принцип соціальної взаємодії може бути реалізований через використання правил та просторів добросусідства в кількох ключових аспектах:

- *створення спільних просторових зон*, які заохочують мешканців до взаємодії. Такі простори повинні бути комфортними та естетично привабливими, що стимулює людей проводити там час;
- *правила добросусідства*, встановлення яких може сприяти формуванню здорових відносин. Це можуть бути правила щодо шуму, спільного використання ресурсів (наприклад, загального двору або обладнання) та організації спільних заходів. Правила повинні бути зрозумілими і прийнятими всіма мешканцями;
- *залучення мешканців до прийняття рішень* щодо використання спільних просторів і правил добросусідства. Це може бути реалізовано через збори, опитування або онлайн-платформи для обговорення;
- *інноваційні рішення* – використання технологій для покращення комунікації між сусідами (наприклад, мобільні додатки для обміну інформацією про події, проблеми в будинку тощо), що може стимулювати активність та взаємодію. Також можна впроваджувати нові формати співпраці, такі як спільні проєкти (наприклад, з благоустрою території);
- *естетичний аспект*, як то – декорування спільних просторів, створення мистецьких інсталяцій або проведення виставок робіт місцевих художників, що може покращити естетичне сприйняття середовища і стимулювати людей до зустрічей і спілкування.

Загалом, реалізація принципу соціальної взаємодії через правила та простори добросусідства передбачає комплексний підхід, який враховує потреби та інтереси мешканців, створюючи таким чином умови для активної та продуктивної взаємодії.

3. Принцип етичної поведінки акцентує увагу на етичності процесів створення нових просторів і реконструкції існуючих територій, що включає в себе впровадження механізмів контролю за діяльністю забудовників та мешканців, повагу та відповідальність до культурних цінностей та потреб усіх груп населення. Етична поведінка передбачає врахування інтересів різних користувачів прибудинкової території, що сприяє формуванню інклюзивного середовища. Важливо також враховувати інноваційні рішення, які можуть підвищити рівень етики у взаємодії між людьми. Принцип етичної поведінки в контексті соціальної взаємодії може бути реалізований через прозорість

процесів у кількох ключових аспектах:

- *відкритість інформації*: забезпечення доступу до інформації про плани забудови, реконструкцію територій та інші зміни в житловому середовищі. Це може включати публікацію проєктів, звіти про виконання робіт, а також інформацію про фінансування. Відкритість допомагає уникнути недовіри і спекуляцій з боку мешканців;
- *регулярний моніторинг і звітність*: упровадження механізмів контролю за діяльністю забудовників і виконанням проєктів. Регулярні звіти про хід робіт, а також оцінка їх впливу на навколишнє середовище та громаду допомагають підтримувати високий рівень етики;
- *створення платформ для зворотного зв'язку*: використання онлайн-платформ або мобільних додатків для збору відгуків від мешканців щодо якості життя, безпеки, благоустрою та інших аспектів. Це дозволяє швидко реагувати на проблеми та потреби громади;
- *встановлення етичних стандартів для забудовників*: розробка чітких етичних норм і стандартів для забудовників, які б регламентували їхню діяльність. Це може включати вимоги щодо екологічності, соціальної відповідальності та поваги до культурних цінностей місцевої громади;
- *інтеграція інклюзивних практик*: забезпечення участі різних груп населення (включаючи вразливі категорії) у процесах планування та реалізації проєктів. Це може включати спеціалізовані консультації або фокус-групи для врахування потреб усіх користувачів прибудинкової території [18].

Загалом, прозорість процесів є ключовим елементом для забезпечення етичної поведінки в соціальній взаємодії, оскільки вона сприяє формуванню довіри, відповідальності та інклюзивності в суспільстві.

4. Екологічний принцип. Екологічність є ключовим аспектом сучасного проєктування, що передбачає використання екологічно чистих матеріалів та технологій. Цей принцип включає в себе не лише збереження природних ресурсів, але й створення комфортного середовища для життя, яке гармонійно поєднує людську діяльність і природу. Інноваційні рішення можуть сприяти впровадженню екологічних практик у проєктуванні прибудинкових територій. Цей принцип може бути реалізований через соціальну взаємодію за допомогою таких ключових прийомів:

- *вибір матеріалів*: залучення громади до процесу вибору екологічних матеріалів для благоустрою території. Це може включати відкриті обговорення, де мешканці можуть висловити свої побажання та ідеї щодо використання певних матеріалів, які є безпечними для довкілля і здоров'я;
- *освітні програми*: проведення навчальних семінарів або воркшопів для мешканців, де можна розповісти про переваги екологічних матеріалів та

технологій. Це допоможе підвищити обізнаність громади про важливість екологічності та залучити їх до активної участі в проектуванні;

- *інноваційні рішення*: заохочення місцевих підприємців і дизайнерів упроваджувати інноваційні екологічні рішення у проектування прибудинкових територій. Наприклад, використання сонячних панелей, систем збору дощової води або зелених дахів. Громада може брати участь у конкурсах на кращі екологічні проекти;

- *спільні ініціативи*: організація спільних заходів, таких як висадка дерев, створення квітників або зелених зон, які використовують екологічні матеріали;

- *залучення експертів* (екологів або архітекторів) для проведення консультацій з мешканцями щодо екологічних рішень у проектуванні. Це дозволить врахувати наукові підходи та новітні технології;

- *промоція сталого розвитку*: створення інформаційних кампаній, які підкреслюють важливість сталого розвитку і екологічності в повсякденному житті. Це може включати розповсюдження матеріалів про те, як кожен мешканець може внести свій вклад у збереження навколишнього середовища;

- *використання місцевих ресурсів*: підтримка ініціатив, які сприяють використанню місцевих екологічно чистих матеріалів і технологій. Це може включати співпрацю з місцевими постачальниками та виробниками, що допоможе зменшити вуглецевий слід.

Загалом, реалізація екологічного принципу через соціальну взаємодію сприяє не лише збереженню природних ресурсів, але й формуванню свідомої та активної громади, яка піклується про своє середовище та майбутнє.

Висновки. В результаті проведеного дослідження було встановлено, що:

1. Існує значна кількість негативних факторів, які впливають на прибудинкові території багатоквартирної житлової забудови. Проте, для кожного з них можна виявити протидію, що дозволяють зменшити їх негативний вплив.

2. Усі принципові положення можна охарактеризувати як основні, фундаментальні або базові принципи, які служать основою для формулювання теорій, концепцій та зрештою – методологій у вирішенні нагальних питань. Вони визначають ключові ідеї, правила або закони, які регулюють дослідження та практику в цій галузі. Такі положення повинні бути підтверджені емпіричними даними або теоретичними обґрунтуваннями.

3. Для досягнення більшої ефективності застосування визначених принципів необхідно їх структурувати та об'єднати в загальні фундаментальні концепції. Це дозволить забезпечити системний підхід до управління прибудинковими територіями та оптимізувати заходи щодо протидії негативним впливам на них.

4. Упровадження фундаментальних принципів організації прибудинкових територій можливе лише через ефективну реалізацію практичних прийомів, що забезпечують їх інтеграцію у процес проєктування та управління простором.

Таким чином, просторове вирішення прибудинкових територій багатоквартирних житлових будинків є складним і багатогранним процесом, що вимагає комплексного підходу. Запропоновані механізми можуть слугувати основою для створення комфортних, безпечних та естетично привабливих місць. При подальшому дослідженні організації прибудинкових територій необхідно зосередитися на впровадженні інноваційних прийомів та адаптації їх до змінюваних умов сучасного урбаністичного середовища.

Список використаних джерел:

1. Плешкановська А.М. Функціонально-планувальна оптимізація використання міських територій. Київ: Вид. Логос, 2005. 190 с.
2. Сингаївська, О., & Биваліна, М. Основні напрями вирішення проблем у сфері благоустрою та озеленення міста. *Містобудування та територіальне планування*, (81), С.313–336. URL: <https://doi.org/10.32347/2076-815x.2022.81.313-336>.
3. Голик Й., Багрій Н., Вантюх Д. Масова житлова забудова як елемент кризової архітектури. *Просторовий розвиток*, (4), с.14–28.
4. Shevchenko L. Mass Housing in Ukraine in the Second Half of the 20th Century. *Docomoto Journal* – No 67, 2022/2, pp. 72-78. URL: <https://doi.org/10.52200/docomomo.67>
5. Shevchenko L.S. Second Life of the Residential Building Area of the Middle of the 50s—Early 80s of the Twentieth Century in Ukraine: Opportunities and Perspectives *Lecture Notes in Civil Engineering* 2019. Vol. 73. Pp. 449-462. URL: https://doi.org/10.1007/978-3-030-42939-3_37.
6. Shevchenko L., Mykhaylyshyn O., Novoselchuk N., Troshkina, O., Kamal, M. A. Landscaping and Greening of the Residential Buildings Courtyards of the 50s—Early 80s of the XX Century in Ukraine: Current Situations and Renewal Perspectives/ *Lecture Notes in Civil Engineering*. 2023. 299 pp. 541–558. URL: https://doi.org/10.1007/978-3-031-17385-1_43.
7. Гел Й. Міста для людей. переклад з англ. Київ: Основи, 2018.
8. Лернер Ж. Акупунктура міста/ (пер.: Сакальська К.). Львів: Вид-во Старого Лева. 2016. 160 с.
9. Попович, Д. Методика реконструкції внутрішньо-квартального простору при формуванні сучасного житла в умовах історичної забудови. *Сучасні проблеми архітектури та містобудування*, (67), с. 351–359. URL: <https://doi.org/10.32347/2077-3455.2023.67.351-359>
10. Попович, Д. Класифікація сучасного житла в умовах історичного контексту. *Архітектурний вісник КНУБА*, (26-27), с. 272–278.
11. Зосім С.А., Ніколаєнко В.А. Теоретичні передумови формування нової повоєнної забудови в Україні. *Сучасні проблеми архітектури та містобудування*. Вип.67. 2023. С. 221-229. URL: <https://doi.org/10.32347/2077-3455.2023.67.221-229>.
12. Зосім С.А., Ніколаєнко В.А. Аналіз вітчизняного практичного досвіду формування багатоквартирної житлової забудови 1991-2010 рр. на прикладі міста Полтави. *Сучасні проблеми архітектури та містобудування*. Вип. 70. 2024. С. 206-221. URL: <https://doi.org/10.32347/2077-3455.2024.70.206-221>.
13. Вадімов, Д.В. Фактори впливу на комфортність простору прибудинкових територій багатоквартирної житлової забудови. *Просторовий розвиток*, (7), с. 21–31. URL: <https://doi.org/10.32347/2786-7269.2024.7.21-31>.
14. Поморцева, О., Лазоренко, Н., Кінь, Д., & Некрасов, Я. Дослідження впливу

вернакулярних районів на сталий розвиток території міст. *Містобудування та територіальне планування*, (86), с. 449–461. URL: <https://doi.org/10.32347/2076-815x.2024.86.449-461>.

15. Криворучко, О. Методи та засоби дослідження громадських просторів. *Містобудування та територіальне планування*, (85), с. 277–285. URL: <https://doi.org/10.32347/2076-815x.2024.85.277-285>.

16. Вадімов В.М. Особливості просторового планування в умовах інтегрованого розвитку міст в Україні. (Практ. коментар). Полтава: Дивосвіт, 2019. 132 с.

17. Олійник, О., & Селешок, І. Принципи формування функціонально-просторової програми соціального житла на засадах сталого розвитку. *Містобудування та територіальне планування*, (85), 445–453. URL: <https://doi.org/10.32347/2076-815x.2024.85.445-453>.

18. Шилова, Т., & Тітев, В. Комплексне оцінювання комфортності території. *Містобудування та територіальне планування*, (85), 660–678.

Vadimov Dmytro,

National University “Yuri Kondratyuk Poltava Polytechnic”

PRINCIPLE PROVISIONS FOR THE SPATIAL SOLUTION OF THE ADJACENT TERRITORIES OF MULTI-APARTMENT RESIDENTIAL BUILDINGS

The article considers the fundamental provisions relating to the spatial solution of the adjacent territories of multi-apartment residential buildings, which are an important aspect of modern urban planning. The study focuses on identifying and analysing countermeasures to negative factors that can significantly affect the effectiveness of spatial solution and planning of adjacent territories, which negatively affect the quality of life of residents. Identification and analysis of negative impacts allows not only to better understand their nature, but also to identify possible ways to neutralise them. The study identified the fundamental principles of organising adjacent territories that contribute to the creation of a comfortable, safe and functional living environment.

Systematising and combining various principles of counteracting negative factors into key categories, such as regulatory, social, ethical and ecological use of space, is an important step in forming a holistic approach to the organisation of the local area. This process helps to structure the complex aspects of the organisation of the adjacent territories, which in turn contributes to the creation of a clear and logical concept that meets modern requirements and challenges. The creation of basic principle categories makes it possible to integrate various principles into a single system that ensures their interconnection and interaction. Thus, the systematisation of these aspects within a single concept allows for the development of more effective solutions for the organisation of adjacent territories. This not only meets the modern requirements of sustainable development, but also forms a solid basis for the further development of the urban environment.

The fundamental principles of the organisation of adjacent territories are implemented through practical methods. The relationship between theoretical foundations and practical techniques contributes to the realisation of the organisation's goals and improvement of the functional characteristics of these areas. The practical techniques for the implementation of these principles identified in the study can serve as a kind of recommendation for architects, urbanists, local governments, housing management structures, as well as for the development of scientific and educational manuals for higher educational institutions of architectural direction to optimise the processes of spatial solution of adjacent territories. Implementation of the proposed measures will help to improve the quality of the living environment, which is important for ensuring comfortable living of residents of apartment buildings and further growth of the investment attractiveness of these areas. Thus, the article emphasises the importance of an integrated approach to the planning of adjacent territories, which takes into account various aspects.

Keywords: adjacent territory; apartment housing; affordable housing; fundamental provisions; principles; techniques.

REFERENCES

1. Pleshkanovska A.M. Funktsionalno-planovalna optimizatsiya vikoristannya mitskih teritoriy. *Kiyiv: Vid. Logos*, 2005. 190 s. {in Ukrainian}
2. Singayivska, O., & Bivallina, M. Osnovni napryami virishennya problem u sferi blagoustroyu ta ozelenennya mista. *Mistobuduvannya ta teritorialne planuvannya*, (81), S.313–336. URL: <https://doi.org/10.32347/2076-815x.2022.81.313-336> {in Ukrainian}
3. Golik Y., Bagriy N., Vantuyh D. Masova zhitlova zabudova yak element krizovoyi arhitekturi. *Prostoroviy rozvitok*, (4), s.14–28. URL: <https://doi.org/10.32347/2786-7269.2023.4.14-28> {in Ukrainian}
4. Shevchenko L. Mass Housing in Ukraine in the Second Half of the 20th Century. *Docomomo Journal – No 67, 2022/2*, pp. 72-78. URL: <https://doi.org/10.52200/docomomo.67> {in English}
5. Shevchenko L.S. Second Life of the Residential Building Area of the Middle of the 50s—Early 80s of the Twentieth Century in Ukraine: Opportunities and Perspectives Lecture Notes in Civil Engineering 2019. Vol. 73. Pr. 449-462. URL: https://doi.org/10.1007/978-3-030-42939-3_37 {in English}
6. Shevchenko L., Mykhaylyshyn O., Novoselchuk N., Troshkina, O., Kamal, M. A. Landscaping and Greening of the Residential Buildings Courtyards of the 50s—Early 80s of the XX Century in Ukraine: Current Situations and Renewal Perspectives/ Lecture Notes in Civil Engineering. 2023. 299 pp. 541–558. URL: https://doi.org/10.1007/978-3-031-17385-1_43 {in English}

7. Gel Y. Mista dlya lyudey. pereklad z ang. KiYiv: Osnovi, 2018. {in English}
8. Lerner Zh. Akupunktura mista/ (per.: Sakalska K.). Lviv: Vid-vo Starogo Leva. 2016. 160 s. {in Ukrainian}
9. Popovich, D. Metodika rekonstruktsiyi vnutrishno-kvartalnoho prostoru pri formuvanni suchasnogo zhitla v umovah Istorichnoyi zabudovi. Suchasni problemi Arhitekturi ta Mistobuduvannya, (67), s. 351–359. URL: <https://doi.org/10.32347/2077-3455.2023.67.351-359> {in Ukrainian}
10. Popovich, D. Klasifikatsiya suchasnogo zhitla v umovah Istorichnogo kontekstu. Arhitekturniy vIsnik KNUBA, (26-27), s. 272–278. URL: <https://doi.org/10.32347/2519-8661.2023.26-27.272-278> {in Ukrainian}
11. Zosim S.A., Nikolaenko V.A. Teoretichni peredumovi formuvannya novoyi povennoyi zabudovi v Ukrayini. Suchasni problemi arhitekturi ta mistobuduvannya. Vip.67. 2023. S. 221-229. URL: <https://doi.org/10.32347/2077-3455.2023.67.221-229>. {in Ukrainian}
12. Zosim S.A., Nikolaenko V.A. Analiz vItchiznyanogo praktichnogo dosvidu formuvannya bagatokvartirnoyi zhitlovoyi zabudovi 1991-2010 rr. na prikladi mista Poltavi. Suchasni problemi arhitekturi ta mistobuduvannya. Vip. 70. 2024. S. 206-221. URL: <https://doi.org/10.32347/2077-3455.2024.70.206-221>. {in Ukrainian}
13. Vadimov, D.V. Faktori vplivu na komfortnist prostoru pribudinkovih teritoriy bagatokvartirnoyi zhitlovoyi zabudovi. Prostoroviy rozvitok, (7), c. 21–31. URL: <https://doi.org/10.32347/2786-7269.2024.7.21-31> {in Ukrainian}
14. Pomortseva, O., Lazorenko, N., KIn, D., & Nekrasov, Ya. Doslidzhennya vplivu vernakulyarnih rayoniv na staliy rozvitk teritoriyi mist. Mistobuduvannya ta teritorialne planuvannya, (86), c. 449–461. URL: <https://doi.org/10.32347/2076-815x.2024.86.449-461> {in Ukrainian}
15. Krivoruchko, O. Metodi ta zasobi doslidzhennya gromadskih prostoriv. Mistobuduvannya ta teritorialne planuvannya, (85), c. 277–285. URL: <https://doi.org/10.32347/2076-815x.2024.85.277-285> {in Ukrainian}
16. Vadimov V.M. Osoblivosti prostorovogo planuvannya v umovah integrovanogo rozvitku mist v Ukrayini. (Praktichniy komentar). Poltava: Divosvit, 2019. 132 s. {in Ukrainian}
17. OIlynik, O., & Seleshok, I. Printsipi formuvannya funktsionalno-prostorovoYi programi sotsialnogo zhitla na zasadah stalogo rozvitku. Mistobuduvannya ta teritorialne planuvannya, (85), 445–453. URL: <https://doi.org/10.32347/2076-815x.2024.85.445-453> {in Ukrainian}
18. Shilova, T., & Titev, V. Kompleksne otsinyuvannya komfortnosti teritoriyi. Mistobuduvannya ta teritorialne planuvannya, (85), 660–678. URL: <https://doi.org/10.32347/2076-815x.2024.85.660-678> {in Ukrainian}