

DOI: 10.32347/2786-7269.2026.16.51-65

УДК 728.22.051.6

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

ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ПРИБУДИНКОВИХ ТЕРИТОРІЙ БАГАТОКВАРТИРНОЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ

Досліджується перспектива напрямків розвитку прибудинкових територій багатоквартирних житлових будинків у контексті сучасних урбаністичних тенденцій, викликів та потреб населення. Розвиток прибудинкових територій аналізуються через дворівневу парадигму. По-перше, цей детермінація загальними тенденціями урбанізації. По-друге, розглядається, як саме оптимізація їхньої внутрішньої ефективності у поєднанні з зовнішньою системною інтеграцією у ширше міське середовище здатна сприятливо вплинути на якість міського організму в цілому. Це передбачає синтез глибокого взаємозв'язку між макротенденціями урбанізації та функціональним потенціалом самих прибудинкових територій як ключових елементів формування міського простору.

Ключові слова: прибудинкова територія; прибудинковий простір; багатоквартирне житло; доступне житло; міський простір, громадський простір; благоустрій територій.

Постановка проблеми. Дослідження перспективних напрямків розвитку прибудинкових територій багатоквартирних житлових будинків зумовлена низкою сучасних урбаністичних викликів та об'єктивних потреб населення, що вимагають негайного та системного реагування. По-перше, процеси урбанізації призводять до зростання щільності забудови та ускладнення функціонування міського середовища. Згідно щорічного звіту ООН [1], урбанізація є неминучим глобальним трендом, що постійно посилюється. Її рушійними силами є економічні перспективи, розвиток інфраструктури та демографічні зрушення. З огляду на цю незворотну динаміку, критично важливим стає належне планування та ефективне управління міськими просторами та процесами для забезпечення сталого розвитку на місцях. Прибудинкові території, які традиційно розглядалися як допоміжні зони, сьогодні набувають статусу критично важливих елементів формування якості житлового середовища та соціальної інфраструктури. Їхній стан безпосередньо впливає на рівень комфорту, безпеки та соціальної взаємодії мешканців. По-друге, державні

реформи, наприклад стрімкий розвиток та поширення ОСББ (Об'єднань співвласників багатоквартирних будинків) в Україні, докорінно змінили механізми управління багатоквартирним житлом. Це створює потребу у нормативно-правовому переосмисленні та чіткому визначенні меж прибудинкових територій, особливо у контексті колишніх загальновідомчих житлових районів, де правовий статус землі часто залишається невизначеним. Без належного юридичного оформлення та ефективного управління неможливо забезпечити сталий благоустрій територій. По-третє, існує значний розрив між потенціалом прибудинкових територій та їхнім поточним станом. Ці території мають потенціал стати ефективними громадськими просторами.

Дослідження пропонує дворівневу парадигму розвитку (взаємодія макротенденцій урбанізації та внутрішньої оптимізації), що є більш ефективним, оскільки уявляє собою двобічний гнучкий підхід та «безпрограшну модель» щодо переходу від реактивного до проактивного управління прибудинковими територіями. Інтеграція прибудинкових зон у ширше міське середовище через синергетичний принцип є потужною умовою для формування стійкого та комфортного міського організму в цілому.

Аналіз досліджень та публікацій. Проблеми комплексної реконструкції міської житлової забудови в Україні досліджувались такими вітчизняними вченими як: Н. Багрій, М. Биваліна, В. Вадімов, Д. Вантюх, Й. Голик, М. Дьомін, М. Камал, О. Криворучко, Д. Кінь, Н. Лазоренко, О. Михайлішин Я. Некрасов, Н. Новосельчук, О. Олійник, А. Плешкановська, О. Поморцева, О. Сингаївська, І. Селешок, В. Тітев, О. Трошкина, Л. Шевченко, Т. Шилова, та інші. Дослідження цих науковців спрямовані на вирішення актуальних питань масової багатоквартирної житлової забудови та організації соціального міського простору в містах України [2-13]. Питання формування сучасного житла, переосмислення житлового, внутрішньо-квартального простору, функціонально-планувальну організацію, а також упровадження новітніх матеріалів та технологій в цих просторах висвітлені в роботах І. Абраменко, Г. Дорохіна, А. Дмитренка, В. Ніколаєнка, Д. Поповича, [14-18]. Післявоєнній житловій забудові присвячені роботи Зосіма С. та Ніколаєнка В. [19-20].

Закордонний досвід досліджень загальних містобудівні тенденції, з яких опосередковано формується розвиток прибудинкових територій, є важливим підґрунтям для розуміння сучасних трендів містобудування, розроблених та впроваджених у відповідні системи та концепції наступними авторами: К'яри Дель Бо, Дж. Джекобс, Дж. Елкінгтон, П. Калторп, Б. Коен, А. Карагліу, К. Морено, П. Нійкамп, С. Руедою, Дж. Спек, Р. Серверо, Р. Флориди, К. Санга [21-31].

Мета даної роботи – розглянути розвиток прибудинкових територій багатоквартирних житлових будинків, через призму синтезу двох парадигм або іншими словами дворівневій парадигмі. По-перше, врахування системних факторів, таких як урбаністичні виклики, загальні тенденції. По-друге, оптимізація внутрішньої ефективності цих просторів у контексті їхньої інтеграції у ширше міське середовище для підвищення загальної якості міського організму. **Використання загальнонаукових методів** пізнання дають змогу досягти поставленої мети.

Результати дослідження та їх обґрунтування. Підхід, що базується на архітектурному детермінізмі та функціональній сегрегації, де прибудинкові території розглядаються переважно як функціональні зони для доступу, паркування або мінімального озеленення, проєктування за залишковим принципом, після визначення основних будівельних об'ємів, призводить до низки негативних наслідків: фрагментації міського простору, зниження соціальної когезії, деградації локальних екосистем, обмеження можливостей для неформальної взаємодії та відсутності відчуття спільноти. Така концептуалізація прибудинкового простору як пасивних або "нейтральних" зон не відображає їхнього потенціалу у формуванні якості життя та стійкості урбанізованих територій. Саме тому пропонується розглянути розвиток прибудинкових територій на двох взаємодоповнюючих рівнях - синтезу парадигм, що дозволяє надати як внутрішньої ефективності, так і перспективу зовнішньої системної інтеграції цих урбаністичних елементів.

Мікрорівень (локальний контекст)

Розвиток прибудинкової території на мікрорівні охоплює територію, обмежену її нормативними параметрами та юридично закріпленими земельними ділянками. Процес включає саме юридичне оформлення меж, оптимізацію функціонального наповнення та просторової організації, що реалізується через впровадження рішень з архітектурно-планувального проєктування, інженерного забезпечення, зонування рекреаційних та паркувальних просторів, а також застосування елементів озеленення та МАФів. Фокус спрямований на створення естетично привабливого та високофункціонального локального середовища, що відповідає потребам користувачів та містобудівним стандартам. Більш детально процес включає в себе низку заходів:

1. Нормативно-правове регулювання – є ключовим вектором, що детермінує ефективну організацію простору та забезпечує інтеграцію актуальних стандартів і вимог до функціонування та благоустрою житлових комплексів.
2. Соціальна інтеграція та комунікація – створення багатофункціональних соціальних просторів (включаючи дитячі та спортивні зони, зони відпочинку) є

критично важливим для стимулювання комунікації та соціальної згуртованості мешканців, що слугує протидією тенденціям соціальної ізоляції.

3. Адаптивність та гнучкість планування вимагає розробки проєктів, здатних до швидкої адаптації до динамічних потреб користувачів та змін соціального контексту. Це передбачає можливість трансформування функціонального наповнення простору (наприклад, для проведення культурно-масових заходів).

4. Екологічна стійкість та зелена інфраструктура – інтеграція зеленої інфраструктури, включаючи вертикальне озеленення, сади на дахах та інші біофільні елементи, є необхідною умовою сталого розвитку. Такі рішення не лише підвищують естетичну цінність середовища, але й оптимізують мікроклімат (покращення якості повітря та зниження ефекту "теплого острова").

5. Технологічна модернізація – впровадження інтелектуальних (smart) технологій для управління прибудинковими територіями (наприклад, системи моніторингу безпеки, освітлення та екологічних параметрів) забезпечує підвищення рівня комфорту та безпеки через інтерактивну взаємодію користувача з простором.

6. Екологічні матеріали та довговічність. Застосування екологічно чистих матеріалів та технологій у процесах будівництва та благоустрою прибудинкових територій сприяє мінімізації негативного екологічного сліду та підвищенню експлуатаційної довговічності об'єктів.

7. Партисипативні підходи – залучення мешканців у процесах проєктування, реалізована через громадські слухання, опитування або дизайн-майстерні, є обов'язковою умовою для адекватного врахування їхніх потреб та забезпечення прийнятності розроблених рішень.

8. Універсальний дизайн та доступність шляхом забезпечення безбар'єрного доступу для маломобільних груп населення, що реалізується через проєктування відповідних пандусів, тактильних поверхонь та спеціалізованих елементів інфраструктури.

9. Стейкхолдер-орієнтоване управління простором. Забезпечення інклюзії як концептуального принципу передбачає створення рівних можливостей для представників усіх спільнот (власники комерційних приміщень, власники квартир, комунальні служби міста тощо) у доступі до ресурсів та участі у прийнятті рішень щодо розвитку території, сприяючи таким чином утворенню просторового середовища для міжгрупової взаємодії.

Макрорівень (системна інтеграція)

На макрорівні прибудинкова територія інтерпретується не як автономна одиниця, а як емерджентна властивість та невіддільна складова загальної

урбаністичної тканини. Аналіз на цьому рівні зосереджується на оцінці взаємозв'язків прибудинкової території із ширшим міським середовищем, включаючи транспортну інфраструктуру, мережу громадських просторів, екологічні коридори та соціально-комерційну інфраструктуру. Ключовим завданням є створення кумулятивного впливу локальних рішень щодо прибудинкової території на формування архітектурно-просторового образу міста, його екологічну стійкість та соціальну когезію.

Отже, прибудинкова територія розглядається як динамічний елемент цілісної соціо-просторової системи міста, що перебуває у стані постійної еволюції. Для аналізу перспективи розвитку прибудинкових територій було розглянуто дві парадигми: перша — залежність від тенденції урбанізації які диктують розвиток цих територій, друга розглядає зворотний вплив — як самі прибудинкові території формують майбутнє міського середовища.

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

У цьому контексті розвиток прибудинкових територій є прямим відображенням та наслідком домінуючих загальноміських та глобальних урбанізаційних процесів. Ці макротенденції визначають функціональні, естетичні, соціальні та екологічні характеристики прилеглих до будівель просторів.

Демографічні та міграційні процеси. Зміни у чисельності міського населення безпосередньо впливають на попит на житло та, відповідно, на необхідність адекватної організації прибудинкових територій. Це вимагає забезпечення оптимальної інфраструктури, включаючи рекреаційні зони, озеленення та комунікаційні простори, відповідно до рівня щільності проживання.

Економічні фактори. Економічний стан регіону корелює з обсягом інвестицій у міську інфраструктуру. Висока економічна активність сприяє модернізації та створенню нових об'єктів (наприклад, дитячих чи спортивних майданчиків). Навпаки, економічний спад може призвести до деградації інфраструктури прибудинкових територій, зниження якості життя та посилення соціальної напруги.

Технологічний прогрес. Впровадження смарт-технологій у міське управління (Smart City) трансформує підходи до адміністрування прибудинковими територіями. Це охоплює моніторинг та оптимізацію через інтеграцію з загальнодержавними інформаційними системами такими як державний земельний кадастр наприклад.

Вплив загальних містобудівних тенденцій. Розвиток прибудинкових територій також опосередковано формується під впливом новітніх моделей

просторового планування:

1. Новий урбанізм. Ця модель, що ґрунтується на історичних принципах, пропагує компактність, змішане використання територій (прибудинкових територій в тому числі), розвиток пішохідних зон та створення осередків громадської взаємодії детально пропрацьовано в класичних працях Дж. Джекобс, Дж. Спека [21; 22]. Цей тренд перетворює прибудинкові території з ізольованих чи суто технічних зон на відкриті, багатофункціональні громадські простори, що пріоритезують пішохідний рух та соціальну взаємодію мешканців.

2. Суперблоки (Superilles). Концепція, розроблена С. Руедою та успішно апробована в Барселоні, передбачає об'єднання декілька кварталів в один квартал з обмеженням доступу автомобільного транспорту в межах визначених кварталів. Це створює безпечніші та комфортніші пішохідні простори. [23]. Концепція суперблоків перетворює прибудинкові території та внутрішні вулиці на безпечні «зелені острови», де замість транзитного трафіку та парковок створюються мультифункціональні зони для відпочинку, дитячих ігор та соціальної взаємодії мешканців.

3. 15-хвилинне місто. Ініційована К. Морено та підтримана низкою провідних архітекторів-урбаністів, ця парадигма фокусується на децентралізація міста, де шість основних функцій (жити, працювати, постачати, навчатися, відпочивати та дбати про здоров'я) доступні за 15 хвилин пішки або на велосипеді [24]. Концепція 15-хвилинного міста перетворює прибудинкові території на локальні сервісні хаби, де простір біля дому адаптується під різноманітні повсякденні потреби мешканців — від дистанційної роботи та навчання до отримання базових послуг і короткочасного відпочинку.

4. Екологічне містобудування. Ця модель акцентує увагу на принципах сталого розвитку, інтеграції природи у міське середовище, використанні екологічно чистих матеріалів та енергозберігаючих рішень, в тому числі на прибудинкових територіях [15]. Фундаментальні аспекти екологічного проектування викладені у працях К. Єанга [25]. Екологічне містобудування перетворює прибудинкові території на стійкі природні екосистеми з використанням «зелених» технологій, проникних поверхонь для водовідведення та біорізноманітного озеленення, що інтегрують дику природу в повсякденний житловий простір.

5. Місто-інтелект (Smart City). Використання інформаційно-комунікаційних технологій для оптимізації управління міською інфраструктурою, підвищення операційної ефективності та покращення якості життя. Дослідники, такі як Б. Коен, А. Карагліу, К'яри Дель Бо та П. Нійкамп, визначають ключові компоненти цієї моделі, включаючи розумне управління та системи

моніторингу вони стверджують, успіх міста залежить не лише від фізичної інфраструктури (hard infrastructure), а й від соціальної складової — «м'якої інфраструктури». [26;27]. Концепція «розумного міста» перетворює прибудинкові території на технологічні екосистеми, де цифрові сервіси, інтелектуальне освітлення та системи моніторингу інтегруються з «м'якою інфраструктурою» для підвищення безпеки, енергоефективності та активного залучення мешканців до управління власним простором через партисипативність.

6. Креативні міста (Creative Cities). Модель «Креативного міста» позиціонує розвиток культурних та креативних індустрій як головний драйвер економічного зростання. Основний акцент робиться на створенні умов для залучення та утримання творчих фахівців та інноваційних підприємств у міській економіці. Роботи Р. Флориди присвячені дослідженню впливу так званого «креативного класу» на процеси міської трансформації [28]. У контексті теорії Р. Флориди, прибудинкові території слід розглядати як частковий, але важливий приклад формування якісного міського середовища. Вони є мікрорівнем більш масштабного поняття — урбаністичного середовища та системи громадських просторів.

7. Транспортно-орієнтоване містобудування (TOD). Концепція TOD спрямована на структурну реорганізацію міської тканини навколо ключових вузлів громадського транспорту (наприклад, станцій метрополітену чи магістральних автобусних ліній). Цей підхід передбачає підвищення щільності забудови та впровадження змішаного функціонального зонування для максимізації доступності транспортних послуг. П. Калторп та Р. Серверо визначили фундаментальні принципи TOD, серед яких пріоритет громадського транспорту, висока інтенсивність забудови та багатофункціональність прилеглих територій, [29;30]. Транспортно-орієнтоване містобудування перетворює прибудинкові території на високощільні, багатофункціональні вузли з акцентом на безбар'єрний доступ до зупинок громадського транспорту, де приватні подвір'я інтегруються в інтенсивну мережу пішохідних шляхів та комерційних сервісів.

8. Сталий розвиток (Sustainable Development). Парадигма сталого розвитку базується на інтегративному підході, що вимагає одночасного досягнення рівноваги між економічною життєздатністю, соціальною справедливістю та екологічною стійкістю для забезпечення довгострокового добробуту. Концепція була формалізована та популяризована Всесвітньою комісією ООН з питань навколишнього середовища та розвитку (Комісія Брундтланд). Економічний вимір сталого розвитку аналізується крізь призму "Потрійного критерію" (Triple bottom line) Дж. Елкінгтона, методологія якого передбачає приведення

прибудинкових територій у відповідність до вимог фінансової ефективності, соціальної інклюзивності та екологічної регенерації для підвищення їхньої загальної стійкості [15;31].

Коротко підсумовуючи треба зазначити що загальні урбанізаційні тенденції трансформують прибудинкові території у багатофункціональні, адаптивні та технологічно інтегровані простори і включають:

1. Ущільнення та інтенсифікація простору. Зростання щільності населення міст вимагає багатофункціонального використання кожного квадратного метра прибудинкових територій. Ці території стають критичними компенсаційними просторами для відпочинку та соціалізації.

2. Цифровізація (Smart City). Впровадження технологій «розумного міста» (інтелектуальне освітлення, автоматизоване управління відходами, зарядні станції) перетворює прибудинкові території на частину цифрової інфраструктури, підвищуючи безпеку та енергоефективність.

3. Екологізація та сталість. Виклики клімату стимулюють інтеграцію «зеленої» інфраструктури (дощові сади, пермеабельні покриття) та енергоефективних рішень. Прибудинкові території стають ключовими елементами впровадження принципів сталості для поліпшення мікроклімату та зниження ефекту «теплового острова».

4. Соціальна адаптивність. Зміни у демографії (зростання кількості літніх людей, поширення віддаленої роботи) вимагають інклюзивного дизайну. Прибудинкові території повинні забезпечувати простір для різноманітної діяльності — від коворкінгу на відкритому повітрі до зон для різних вікових груп, сприяючи формуванню спільноти.

5. Локальна ідентичність. На тлі уніфікації рішень зростає потреба у відображенні унікальності місця. Прибудинкові території інтегрують елементи місцевої культури та спадщини для формування сильного «відчуття місця».

Таким чином, в межах першої парадигми, прибудинкові території стають практичним відображенням загальних урбаністичних трендів.

Друга парадигма – вплив прибудинкових територій на розвиток урбанізованого простору.

Застосування концепції «зсуву парадигми», розробленої Томасом Куном [32], до аналізу прибудинкових територій передбачає фундаментальну трансформацію їхнього концептуального статусу. Старий підхід, що розглядав ці зони як «залишковий» простір, поступається новому, аксіоматичному принципу: прибудинкові території є активним і критично важливим компонентом загальної архітектурно-містобудівної системи. Цей зсув детермінує докорінну реконфігурацію розуміння їхнього функціонального призначення а саме:

1. Оптимізація функціональності прибудинкових територій безпосередньо корелює із соціокультурною інтеграцією мешканців. Наявність комфортних, інклюзивних та багатофункціональних просторів для рекреації та суспільної взаємодії сприяє редукції соціальної напруги та стимулює громадянську активність. Це створює позитивний соціальний капітал та покращує загальний соціальний клімат на мікрорівні.

2. Інтеграція принципів «зеленого» планування та впровадження інноваційних екологічних рішень, таких як біофільтраційні системи, вертикальне озеленення та збір дощової води, важлива для мінімізації негативного впливу урбанізації на природу та зміцнення екологічної стійкості міського середовища. Крім того, якісне наповнення цих територій функціями для дозвілля та відпочинку має прямий вплив на зниження вуглецевого сліду міста. Забезпечуючи мешканців необхідною рекреаційною інфраструктурою безпосередньо біля дому, зменшується потреба у маятникових міграціях до центральних чи віддалених зон відпочинку. Це, своєю чергою, знижує транспортне навантаження та, відповідно, скорочує викиди парникових газів, одночасно зменшуючи тиск на загальноміські рекреаційні зони.

3. Якісні прибудинкові території можуть слугувати каталізатором для формування нових соціально-комерційних осередків, що позитивно впливає на локальний економічний розвиток. Легальна та регламентована інтеграція малих комерційних об'єктів (літніх терас, сервісних точок, закладів харчування, тощо) та культурно-мистецьких інсталяцій у межах прибудинкових зон підвищує привабливість району як для потенційних мешканців, так і для інвестицій у сферу послуг.

Майбутнє прибудинкових просторів вимагає інтегрованого управлінського та проєктного підходу, який синтезує двовекторну взаємозалежність – де загальноурбаністичні тенденції стимулюють їхню реконфігурацію, а розвиток прибудинкових зон впливає на формування міського середовища (Рис. 1).

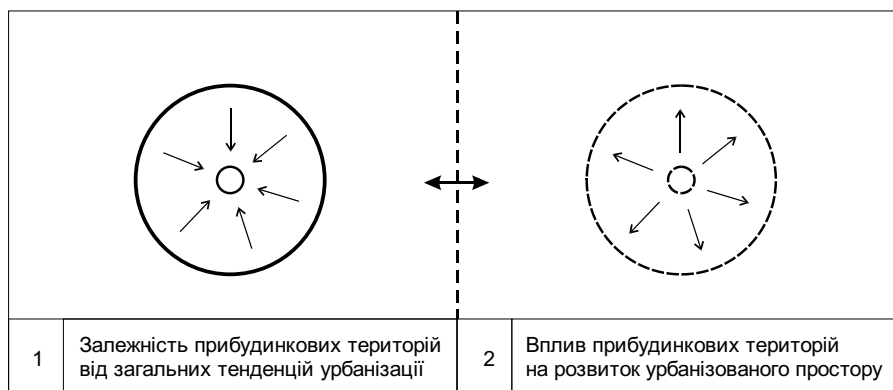


Рис. 1. Симбіоз парадигм «безпрограшна модель» взаємодії прибудинкових територій та тенденцій розвитку урбанізованого простору.

Отже, трансформація прибудинкових територій стає не лише наслідком, а й активним каталізатором еволюції урбанізованих територій.

Список використаних джерел:

1. World Urbanization Prospects 2025: Summary of Results / United Nations, Department of Economic and Social Affairs, Population Division. – New York: United Nations, 2025. URL: <https://www.un.org/development/desa/pd/> (дата звернення 25.12.2025)
2. Вадімов В.М. Особливості просторового планування в умовах інтегрованого розвитку міст в Україні. Полтава: Дивосвіт, 2019. 132 с.
3. Дьомін, М.М., Биваліна, М.В. (2005), Проблеми та методи модернізації районів масової житлової забудови 60-70-х років (на прикладі м. Києва), *Містобудування та територіальне планування*, вип. 21. К.:КНУБА, с. 67-75.
4. Голик Й., Багрій Н., Вантюх Д. Масова житлова забудова як елемент кризової архітектури. *Просторовий розвиток*, (4), с.14–28.
5. Криворучко, О. Методи та засоби дослідження громадських просторів. *Містобудування та територіальне планування*, (85), с. 277–285.
6. Олійник, О., & Селешок, І. Принципи формування функціонально-просторової програми соціального житла на засадах сталого розвитку. *Містобудування та територіальне планування*, (85), 445–453.
7. Плешкановська А.М. Функціонально-планувальна оптимізація використання міських територій. Київ: Вид. Логос, 2005. 190 с.
8. Поморцева, О., Лазоренко, Н., Кінь, Д., & Некрасов, Я. Дослідження впливу вернакулярних районів на сталий розвитк території міст. *Містобудування та територіальне планування*, (86), с. 449–461.
9. Сингаївська, О., & Биваліна, М. Основні напрями вирішення проблем у сфері благоустрою та озеленення міста. *Містобудування та територіальне планування*, (81), С.313–336. URL:
10. Шилова, Т., & Тітєв, В. Комплексне оцінювання комфортності території. *Містобудування та територіальне планування*, (85), 660–678.
11. 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/docomoto.67>
12. 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
13. 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

14. Абраменко, І.В., Дорохіна, Г.І. Сучасні проблеми функціонально-планувальної організації прибудинкових територій житлової забудови 70х-80х років ХХ століття. *Просторовий розвиток*, (15), с. 3-13.

15. Дмитренко, А.Ю. Упровадження новітніх будівельних матеріалів та технологій в організацію прибудинкових територій багатоквартирної житлової забудови. *Просторовий розвиток*, (15), с. 62-73.

16. Ніколаєнко, В.А. Переосмислення деяких питань поняття житлового простору. *Просторовий розвиток*, (15), с. 212-222.

17. Попович, Д. Класифікація сучасного житла в умовах історичного контексту. *Архітектурний вісник КНУБА*, (26-27), с. 272–278. URL: <https://doi.org/10.32347/2519-8661.2023.26-27.272-278>

18. Попович, Д. Методика реконструкції внутрішньо-квартального простору при формуванні сучасного житла в умовах історичної забудови. *Сучасні проблеми Архітектури та Містобудування*, (67), с. 351–359.

19. 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.

20. 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.

21. Jacobs J. *The Death and Life of Great American Cities*. New York: Random House, 1961. 458 p.

22. Jeff, S. *Walkable City: How Downtown Can Save America, One Step at a Time*. Updated & Expanded Edition. Washington, D.C.: Island Press, 2020. 384 p.

23. Agència d'Ecologia Urbana de Barcelona. *Superilles: Un nou model urbà per a Barcelona*. Barcelona, Agència d'Ecologia Urbana de Barcelona, 2016. 64 p.

24. Moreno C., Allam Z., Chraibi D., & Gall C. The 15-minute city: From concept to implementation. *Smart Cities*. 2021. Vol. 4 (№ 1.) 1–15p.

25. Yeang K. *Ecological Design: A Manual for Ecological Architecture and Landscape*. New York: John Wiley & Sons, 1995. 272 p.

26. Cohen B. *The Smart City Handbook: A Guide for Building Smarter Cities*. New York: John Wiley & Sons, 2020. 304 p.

27. Caragliu A., Del Bo, C., Nijkamp, P. Smart Cities in Europe. *Journal of Urban Technology*. 2011. Vol. 18, (№ 2.) 65–82 p.

28. Florida R. *The Rise of the Creative Class: And How It's Transforming Work,*

Leisure, Community and Everyday Life. New York: Basic Books, 2002. 404 p.

29. Cerver, R. Transit-Oriented Development in the United States: Experiences, Challenges, and Prospects. Washington, D.C.: Transportation Research Board, 2004. 196 p.

30. Calthorpe P. The Next American Metropolis: Ecology, Community, and the American Dream. New York. Princeton Architectural Press. 1993. 176 p.

31. Elkington J. Cannibals with Forks: The Triple Bottom Line of 21st Century Business. Gabriola Island. New Society Publishers. 1998. 402 p.

32. Kuhn T.S. The Structure of Scientific Revolutions. Chicago: University of Chicago Press. 1962. 210 p.

Vadimov Dmytro,

National University “Yuri Kondratyuk Poltava Polytechnic”

PROSPECTS FOR DEVELOPMENT OF ADJACENT TERRITORIES OF MULTI-APARTMENT RESIDENTIAL BUILDINGS

The article researches promising directions for the development of adjacent territories of multi-apartment residential buildings in the context of dynamic modern urban trends and changing socio-spatial needs of the population. The analysis of further opportunities and development of adjacent territories is carried out within a two-level paradigm, which allows covering both macro- and micro-levels of urban planning. At the first (macro) level, the determination of changes in the arrangement of existing and design of new adjacent territories is considered by general global trends of urbanisation, in particular, demographic and migration processes in which changes in the urban population directly affect the demand for housing and require adequate organisation of adjacent territories; economic factors, in which the economic situation of the region determines the volume of investment in the modernisation of residential areas; technological progress, in which the introduction of smart technologies is transforming the administration of residential areas; general urban planning trends, in which residential areas are shaped by dominant spatial planning models. At the second (micro) level, the focus shifts to how optimising the internal efficiency of courtyards themselves can positively impact the health of the urban organism as a whole, in particular, the importance of optimising residential areas for the socio-cultural integration of residents, where comfortable and inclusive spaces for recreation and interaction increase social capital and reduce tension; the integration of environmental solutions and high-quality leisure facilities strengthens the sustainability of the urban environment and reduces the need for commuting, thereby reducing transport congestion and the city's carbon footprint; high-quality

residential areas stimulate local economic development by integrating small commercial and cultural and artistic facilities, increasing the attractiveness of the area for residents and investments in the service sector. Thus, the key aspect is the synthesis of the deep interconnection between macro trends in urbanisation and the maximum realisation of the functional potential of residential areas, which represents a two-way flexible strategy that creates a win-win situation a ‘win-win model’ where global urban trends initiate structural changes, and the improvement of residential areas directly shapes the quality of the urban environment.

Keywords: adjacent territories; residential area; multi-family housing; affordable housing; urban space; public space; territorial planning.

REFERENCES

1. World Urbanization Prospects 2025: Summary of Results / United Nations, Department of Economic and Social Affairs, Population Division. – New York: United Nations, 2025. URL: <https://www.un.org/development/desa/pd/> (data zvernennya 25.12.2025) {in English}
2. Vadimov V.M. Osoblivosti prostorovogo planuvannya v umovah integrovanogo rozvitku mist v Ukrayini. (Praktichnij komentar). Poltava: Divosvit, 2019. 132 s. {in Ukrainian}
3. Domin, M.M., Bivalina, M.V. (2005), Problemi ta metodi modernizaciyi rajoniv masovoyi zhitlovoyi zabudovi 60-70-h rokiv (na prikladi m. Kiyeva), Mistobuduvannya ta teritorialne planuvannya, KNUBA, Kiyiv, vipusk 21, s. 67-75. {in Ukrainian}
4. Golik J., Bagrij N., Vantuyh D. Masova zhitlova zabudova yak element krizovoyi arhitekturi. Prostorovij rozvitok, (4), s.14–28. URL: <https://doi.org/10.32347/2786-7269.2023.4.14-28> {in Ukrainian}
5. 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}
6. Olijnik, O., & Seleshok, I. Principi formuvannya funkcionalno-prostorovoyi programi socialnogo 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}
7. Pleshkanovska A. M. Funkcionalno-planovalna optimizaciya vikoristannya miskih teritorij. Kiyiv: Vid. Logos, 2005. 190 s. {in Ukrainian}
8. Pomorceva, O., Lazorenko, N., Kin, D., & Nekrasov, Ya. Doslidzhennya vplivu vernakulyarnih rajoniv na stalij 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}

9. Singayivska, O., & Bivalina, 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}
10. Shilova, T., & Tityev, V. Kompleksne ocinyuvannya komfortnosti teritoriyi. *Mistobuduvannya ta teritorialne planuvannya*, (85), 660–678. URL: <https://doi.org/10.32347/2076-815x.2024.85.660-678> {in Ukrainian}
11. 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}
12. 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}
13. 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}
14. Abramenko, I.V., Dorohina, G.I. Suchasni problemi funkcionalno-planuvalnoyi organizaciyi pribudinkovih teritorij zhitlovoi zabudovi 70h-80h rokiv HH stolittya. *Prostorovij rozvitok*, (15), s. 3-13. {in Ukrainian}
15. Dmitrenko, A.Yu. Uprovadzhennya novitnih budivelnih materialiv ta tehnologij v organizaciyu pribudinkovih teritorij bagatokvartirnoyi zhitlovoi zabudovi. *Prostorovij rozvitok*, (15), s. 62-73. {in Ukrainian}
16. Nikolayenko, V.A. Pereosmislennya deyakih pitan ponyattya zhitlovogo prostoru. *Prostorovij rozvitok*, (15), s. 212-222. {in Ukrainian}
17. Popovich, D. Klasifikaciya suchasnogo zhitla v umovah istorichnogo kontekstu. *Arhitekturnij visnik KNUBA*, (26-27), s. 272–278. URL: <https://doi.org/10.32347/2519-8661.2023.26-27.272-278> {in Ukrainian}
18. Popovich, D. Metodika rekonstrukciji vnutrishno-kvartalnego 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}
19. Zosim, S.A., Nikolayenko, V.A. Teoretichni peredumovi formuvannya novoyi povoyennoyi 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}
20. Zosim, S.A., Nikolayenko, 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}

21. Jacobs J. The Death and Life of Great American Cities. New York: Random House, 1961. 458 p. {in English}

22. Jeff, S. Walkable City: How Downtown Can Save America, One Step at a Time. Updated & Expanded Edition. Washington, D.C.: Island Press, 2020. 384 p. {in English}

23. Agencia d'Ecologia Urbana de Barcelona. Superilles: Un nou model urba per a Barcelona. Barcelona, Agencia d'Ecologia Urbana de Barcelona, 2016. 64 p. {in English}

24. Moreno C., Allam Z., Chraibi D., & Gall C. The 15-minute city: From concept to implementation. Smart Cities. 2021. Vol. 4 (№ 1.) 1–15p. {in English}

25. Yeang K. Ecological Design: A Manual for Ecological Architecture and Landscape. New York: John Wiley & Sons, 1995. 272 p. {in English}

26. Cohen B. The Smart City Handbook: A Guide for Building Smarter Cities. New York: John Wiley & Sons, 2020. 304 p. {in English}

27. Caragliu A., Del Bo, C., Nijkamp, P. Smart Cities in Europe. Journal of Urban Technology. 2011. Vol. 18, (№ 2.) 65–82 p. {in English}

28. Florida R. The Rise of the Creative Class: And How It's Transforming Work, Leisure, Community and Everyday Life. New York: Basic Books, 2002. 404 p. {in English}

29. Cerver, R. Transit-Oriented Development in the United States: Experiences, Challenges, and Prospects. Washington, D.C.: Transportation Research Board, 2004. 196 p. {in English}

30. Calthorpe P. The Next American Metropolis: Ecology, Community, and the American Dream. New York. Princeton Architectural Press. 1993. 176 p. {in English}

31. Elkington J. Cannibals with Forks: The Triple Bottom Line of 21st Century Business. Gabriola Island. New Society Publishers. 1998. 402 p. {in English}

32. Kuhn T.S. The Structure of Scientific Revolutions. Chicago: University of Chicago Press. 1962. 210 p. {in English}