

УДК 711+721

<https://doi.org/10.31713/vt1202629>

Потапчук І.В. [1; ORCID ID: 0000-0003-1526-4351],

к.арх., доцент,

¹Національний університет водного господарства та
природокористування, м. Рівне

ОСОБЛИВОСТІ ФОРМУВАННЯ СУЧАСНОЇ ЖИТЛОВОЇ БАГАТОКВАРТИРНОЇ ЗАБУДОВИ (НА ПРИКЛАДІ МІСТА РІВНЕ)

В статті сформовано термінологічну базу дослідження. Визначено актуальність проблематики житлового будівництва в містобудівному контексті. Досліджено особливості історичного аспекту формування житлової забудови України з часів незалежності до сучасного етапу. Досліджено локацію нового житлового багатоквартирного будівництва в м. Рівне. Проаналізовано декілька взірцевих житлових комплексів поселення в містобудівному контексті. Напрацьовано ілюстративний аналітичний матеріал стосовно нових ЖК. Сформульовано основні положення та висновки на основі проведеного дослідження.

Ключові слова: багатоквартирна житлова забудова, житловий комплекс, мікрорайон, житловий будинок, блок-секція, поверховість, тип забудови, внутрішній двір, прибудинкова територія

Вступ.

З часів незалежності в Україні поступово почало відбуватися швидке зростання новобудов саме багатоквартирного житлового типу з метою вирішення пострадянських проблем – недостатності житла, низького рівня забезпечення житловою площею, різними обмеженнями на будівництво тощо [15, с. 475].

Відповідно до термінології **багатоквартирна забудова** – територія житлової забудови або її частини, у межах якої розташовуються багатоквартирні житлові будинки з відповідними прибудинковими територіями, на яких розміщуються дитячі, спортивні, господарські майданчики, проїзди, пішохідні доріжки, зелені насадження та автостоянки. [8, с. 5] **Зона житлової забудови** – більше широке поняття – зона населеного пункту, що призначена

для розміщення житлової забудови і пов'язаних з нею громадських центрів, підприємств повсякденного та періодичного обслуговування населення, зелених насаджень та вулично-дорожньої мережі. [8, с. 6] Зважаючи на діючі норми у межах зони багатоквартирної житлової забудови повинні розташовуватися ділянки, на яких розміщуються житлові будинки з прибудинковими територіями з необхідним переліком майданчиків, проїздів, зелених насаджень, а також земельні ділянки, на яких розташовані заклади дошкільної освіти та загальної середньої освіти, торговельні підприємства з асортиментом товарів повсякденного попиту, з підприємствами харчування, які у сукупності утворюють повноцінне безбар'єрне середовище життєдіяльності населення – житловий мікрорайон. [8, с. 18]

Загалом житлова забудова початку ХХІ століття характеризується низьким рівнем інфраструктури та в не повній мірі задоволенням потреб мешканців в культурно-побутовому обслуговуванні, що впливає на створення повноцінного житлового середовища. Спостерігається підхід максимального використання території та проєктування на ній максимально можливої кількості житлової площі, що призводить до ряду соціальних проблем. При цьому громадська та рекреаційна функції не задовольняються належним чином і цей тягар (обслуговування нових мешканців по лінії соцкультпобуту) спрямовується на прилеглі райони, які стають все більш перевантажені. [15, с. 477]

Починаючи з 2000-х, а особливо з 2010-х років почало відбуватися збільшення кількості приватного транспорту, що вилилось у велику проблему та змінило характер використання внутріквартального простору з рекреаційного, як було задумано на початку на майданчики для паркування. [15, с. 477]

Житлове будівництво, яке на початку 1990-х років повністю залежало від державного фінансування різко знизилось і станом на початок 2000-х років ініціатива будівництва перейшла від державного сектору до приватного, що призвело до появи нового підходу у зведенні багатоквартирного житла. [15, с. 478]

Загалом можна сказати, що у розвитку житлового багатоквартирного будівництва у різних містах України є спільні тенденції до ущільнення забудови та лише часткове врахування потреб мешканців. [15, с. 477]

Тому актуальним є пошук оптимальних форм житлових комплексів, як от змішана житлова забудова в поєднанні з

функціональною системою обслуговування; здійснення максимального поділу пішохідного і транспортного руху; виконання індивідуалізації архітектури житлових багатоквартирних будівель та підвищення рівня благоустрою територій. Збільшення житлової забудови повинно супроводжуватися зростанням кількості об'єктів обслуговування (торгівлі, офісних та бізнес-центрів, шкіл, дитячих садків, кафе, ресторанів тощо); різних видів паркінгів (підземних, надземних та комбінованих); створенням рекреаційно-оздоровчих зон та формуванням громадських просторів. В сукупності це все створить комфортне середовище для проживання людей. [15, с. 476]

Проблему досліджуваної тематики розглядали в своїх працях ряд вітчизняних науковців: Вадімов Д.В. [12], Габрель М.М., Лисяк Н.М. [9], Зосім С.А. [10], Колоша М.С. [7], Морозов М.В. [14], Петришин Г.П. [15], Поворозник І.Б. [2], Топап С.С., Сингаївська О.І [4] та ін. Питанням дослідження та формування принципів функціонально-планувальної організації територій, принципів архітектурно-планувальної організації багатофункціональних житлових комплексів, архітектурно-містобудівних принципів формування комплексів блокованої житлової забудови у міському середовищі, принципів трансформації внутрішньоквартальних просторів історичних міст та іншим питанням, дотичним до розглядуваної теми присвячені ряд дисертацій [3, 5, 11, 13]. Важливим для розуміння проблеми є також дослідження положень нормативних документів та законів [1, 6, 8]. Корисними та необхідними для наочного висвітлення проблеми є ілюстративні матеріали інтернет-ресурсів [16].

Завдання дослідження. Насамперед необхідно звернутися до термінів проблематики та сформувати термінологічну базу дослідження. Дослідити особливості історичного аспекту формування житлової забудови України з часів незалежності до сучасного етапу. Окреслити проблему дослідження та її актуальність в новітній містобудівній практиці сучасних міст. Дослідити локацію нового житлового будівництва в м. Рівне. Проаналізувати конкретні житлові комплекси в містобудівному контексті. Напрацювати ілюстративний аналітичний матеріал стосовно нових ЖК. Сформулювати основні положення та висновки на основі проведеного дослідження.

Результати дослідження.

В містобудівній сфері періоду незалежності України поступово сформувалося таке містобудівне утворення і поняття як «житловий комплекс». Відповідно до Статті 1 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» **житловий комплекс** – це єдиний комплекс нерухомого майна, що утворений земельною ділянкою в установлених межах, розміщеним на ній жилим багатоквартирним будинком або його частиною разом із спорудами та інженерними мережами, які утворюють цілісний майновий комплекс. [5]

Вітчизняні науковці дали більш точне та виразніше з архітектурно-містобудівної точки зору визначення поняттю «**житловий комплекс**» – це окремий багатоквартирний житловий будинок або сукупність будинків, що об'єднані між собою територією (однією або кількома земельними ділянками), архітектурним стилем, однорідним соціальним середовищем та мають комплекс закладів громадського обслуговування для забезпечення базових потреб (повсякденного користування) мешканців цього будинку. [15, с. 479]

Найінтенсивніші процеси житлового багатоквартирного будівництва спостерігаються, звісно, у великих містах, одним з яких на території Західної України є місто Рівне.

Розташування нового будівництва в місті досліджуваного періоду здійснювалося у вигляді двох варіацій: на вільних від забудови територіях в межах міста та шляхом ущільнення існуючої житлової забудови різних періодів. Генплан Рівного 2003 року (скоригований 2008 року) [6] визначив напрямки територіального розвитку міста переважно в західному та південному спрямуванні, що і стало причиною формування тут нових мікрорайонів з одноквартирною і багатоквартирною в основному малоповерховою (мікрорайон Західний) та багатоквартирною багатоповерховою забудовою (мікрорайон Південний). Крім розвитку нових мікрорайонів відбувалося, як уже зазначалося ущільнення існуючих територій житлової забудови з формуванням тут нових житлових комплексів (ЖК). (рис. 1)

Розвиток функціональної структури та досвід будівництва останніх років, що стосується розбудови південного спрямування показують як реалізуються потреби мешканців на різних територіальних рівнях залежно від виду обслуговування. Разом з тим спостерігається тенденція наближення сфери послуг до споживача. Частково втіленою є концепція проєктування житла, що

поєднує житлову, офісну та бізнес-площі, яку умовно можна назвати «місто в місті». Важливою складовою нового будівництва є облаштування зелених зон з майданчиками для відпочинку дорослих і дітей, занять спортом у межах нормативної пішохідної доступності від житла.

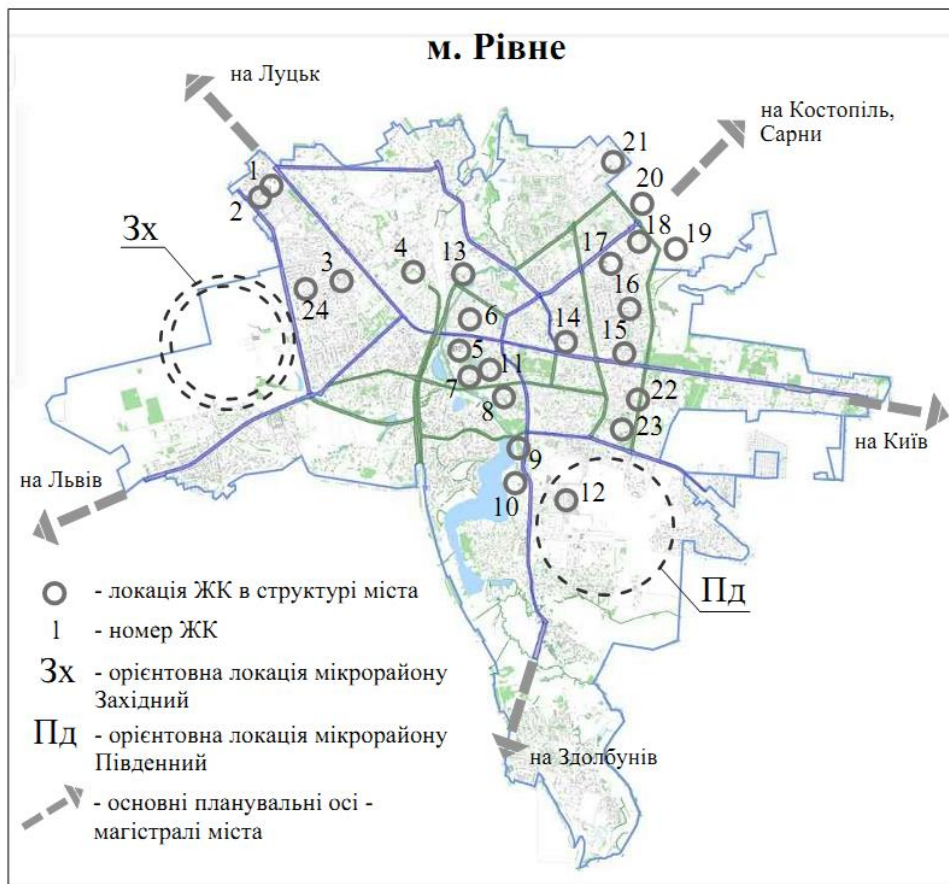


Рис. 1. Формування житлової багатоквартирної багатоповерхової забудови м. Рівне протягом 2000-2025-х рр. Найкрупніші ЖК: 1 – Лавровий, Шоколад, Синергія, Синергія Light, Золота Підкова; 2 – ЖК Корольова; 3 – Сімейний, Есо House, Europa House, FAMILY City, Family Club House, Сонячне Містечко; 4 – Зигзаг; 5 – CENTRAL CITY Apartments; 6 – Театральний; 7 – Bridge Town, 8 – Sky Hall, 9 – LAKETOWN, 10 – PANORAMA DELUX, Свояк; 11 – Prestige Apartments, 12 – На Щасливому, Басів Схил, ЯРОВИЦЯ, BRUGGE, Dream City; 13 – Ріверсайд; 14 – Pokrovsky Apart Complex, 15 – GREAT HOUSE, Арена; 16 – Гетьман Виговський; 17 – Сім'я, PERFECT City, 18 – Північна Фортеця, Spectrum, 19 – Квітковий; 20 – Empatika, 21 – Стайл Хаус, 22 – Rivbud, Галицький; 23 – Amber Park; 24 – Pio.

Прорисовка на основі генплану м. Рівне

[<https://geo.rv.ua/map/main#/11:26.244335,50.597402:0.00:0.00?baseLayer=2997428371643697116&layers=2997428371643697116>]

Простір нових кварталів мікрорайону Південний організовується так, щоб передбачити необхідні функціональні процеси життєдіяльності мешканців. Повсякденний рівень обслуговування населення забезпечується в мікрорайоні проживання наступним чином: в житлових будівлях на перших поверхах тут наявні приміщення з функцією громадського обслуговування, побудований дитячий садок, великий торговельний центр, на стадії проєктування знаходяться такі великі об'єкти як багатофункціональний спортивно-оздоровчий комплекс та освітній заклад (гімназія). Важливим елементом нового будівництва є облаштування зелених зон з майданчиками для відпочинку дорослого населення та дітей, місця для відпочинку та занять спортом. Також варто додати про вирішення проблеми із паркуванням та автомобілями в цілому у дворах: відбувається втілення концепції «двір без машин» із заборонаю у внутрішніх дворах влаштовувати тимчасові паркомісця, а під'їзд спецтехніки відбувається по нормативних проїздах пішохідної зони.

Зразковим прикладом багатоквартирної житлової забудови мікрорайону Південний та наймасштабнішим на даний час в Рівному є **ЖК «На Щасливому»** (рис. 2).

Житлова забудова комплексу складається з 36 будинків, які були збудовані протягом 2013 – 2024 років і наразі перебувають все ще на стадії будівництва. Поверховість будівель збільшується від магістральної вулиці в глибину району: від 4 поверхових будівель, що формують фронт вулиці, до 5-ти поверхових та 6-ти, 8-ми і 9-ти поверхових. В глибині району ЖК має змішану поверховість в межах одного будинку (8 та 9 поверхів, 6 та 9 поверхів). Більшість будівель мають прямокутну форму в плані та орієнтовані фасадами на магістраль і відповідно мають орієнтацію «північ-південь». Їх розташування на місцевості формує стрічковий тип забудови. Також зустрічаються Г-подібні в плані будівлі. З поміж усіх будинків вирізняються дві житлові групи, що формуються двома П-подібними та П-подібною і Г-подібною будівлями. Така забудова дозволяє сформувати внутрішні напівзакриті затишні двори.

На території ЖК окрім житлової забудови знаходиться ТРЦ «Нарру Mall» з великою стоянкою відкритого типу (локований в зоні типу Р-2), дитячий садок «Baby Land» та велика озеленена рекреаційна зона типу Р-2. В перших поверхах окремих будівель знаходяться комерційні приміщення громадського призначення. (рис. 3)

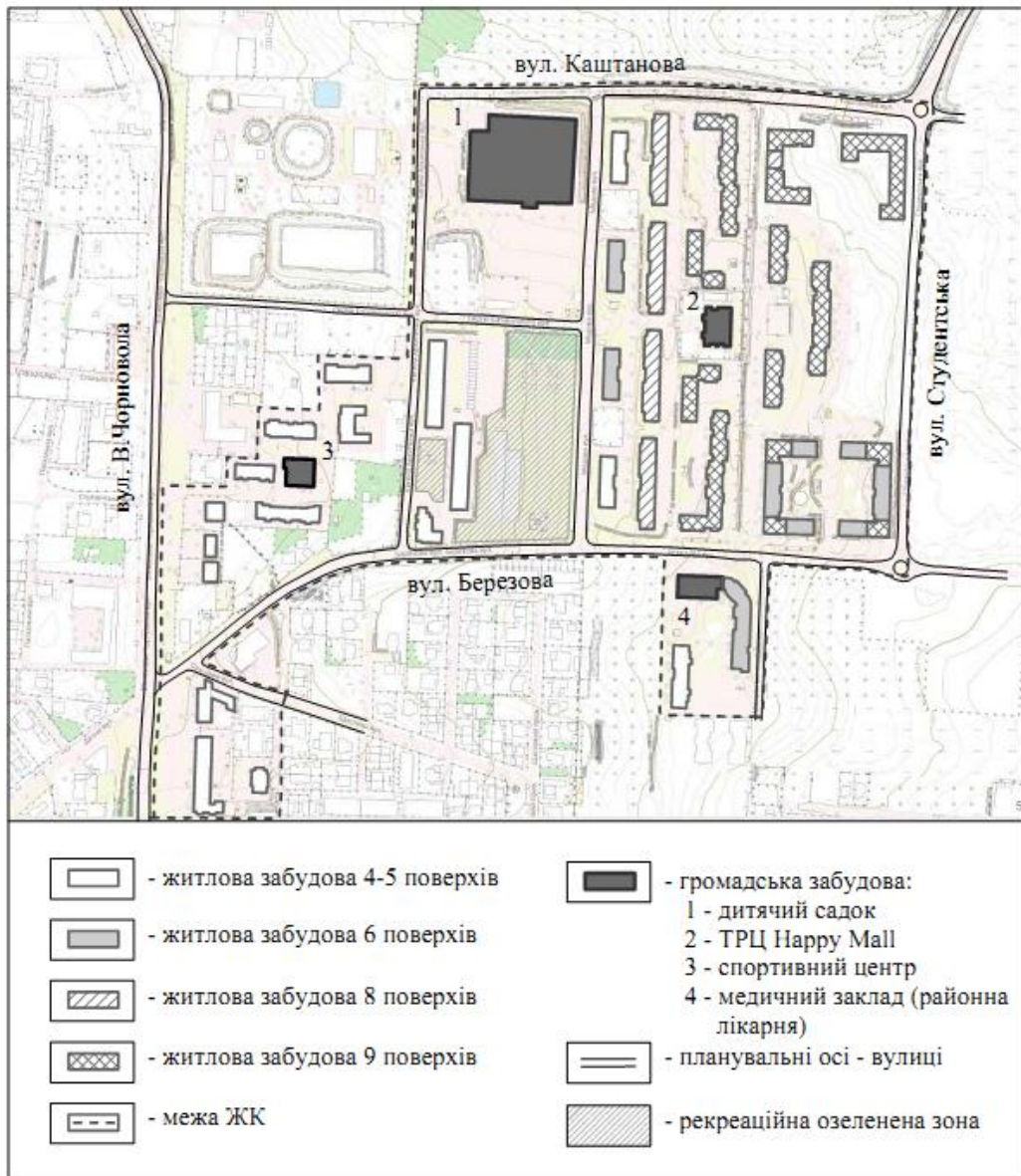


Рис. 2. Житлова багатоквартирна забудова ЖК «На Щасливому» м. Рівне.

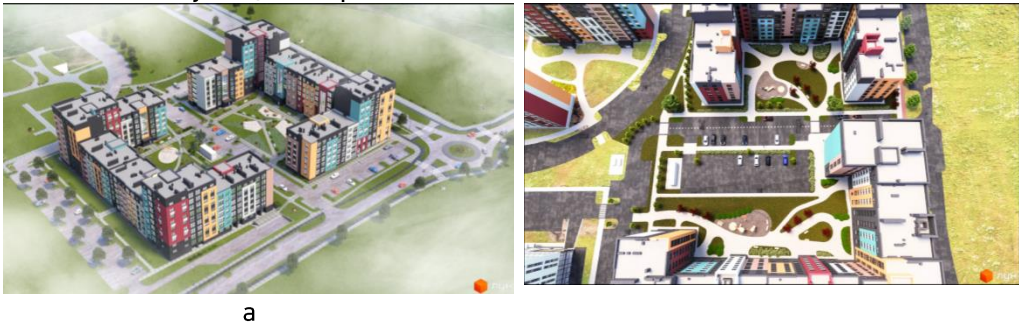
Прорисовка на основі генплану м. Рівне.

[<https://geo.rv.ua/map/main#/11:26.244335,50.597402:0.00:0.00?baseLayer=2997428371643697116&layers=2997428371643697116>]



Рис. 3. Забудова та благоустрій ЖК «На Щасливому» в м. Рівне.
[<https://lun.ua/uk/жк-на-щасливому-рівне>]

В даному ЖК частково втілена концепція «двір без машин» - Планувальна структура є прямокутною і формується проїздами лінійної конфігурації, а територія ЖК обмежується трьома магістралями - однією з головних магістралей Рівного вулицею В.Чорновола та вулицями Березовою і Студентською, а також житловими вулицями. (рис. 4)



а

Рис. 4. Благоустрій прибудинкових територій ЖК «На Щасливому» в м. Рівне: паркування приватного транспорту та втілення концепції «двір без машин». [https://lun.ua/uk/жк-на-щасливому-рівне]

Цікавим для дослідження є **ЖК «Спектрум»**, який локований на периферії міста в його північно-східній частині та прилягає до магістральної вулиці Захисників Маріуполя (рис. 5). Даний об'єкт був збудований протягом 2016-2020 рр. і знаходиться в зоні Ж-4 (переважні види використання - нові багатоквартирні житлові будинки до 9 поверхів включно) та запроєктований на вільній ділянці прямокутної форми. Крім магістралі територію ЖК обмежує забудова різного характеру (промислові підприємства V класу шкідливості, багатоповерхова житлова забудова) та вільна територія неправильної багатокутної форми, що призначена також для житлового будівництва (зона Ж-4).

Забудова комплексу формується вісьмома житловими будинками, різної поверховості: по периметру розташовані 9-ти поверхові будівлі, дві в центрі забудови – 7-ми поверхові та ще одна будівля 10-ти поверхів замикає периметр комплексу і знаходиться в глибині композиції. Всі будинки мають прямокутну форму в плані, орієнтовані один до одного паралельно або під кутом 90 градусів. Одна половина будівель головними фасадами має орієнтацію на північний схід, друга – на північний захід. На магістраль головними фасадами виходить дві будівлі, ще дві – торцевими; в глибині комплексу знаходиться ще одне таке ж поєднання будівель.

Розташування будівель на території комплексу формує стрічково-прямокутний тип забудови та прямокутну планувальну структуру по периметру. В середині самого комплексу застосовано вільну систему планування доріжок. Таке розпланування та локація будівель формують умовно два двори, простори яких вільно перетікають один в одного. Ці двори мають частково відкриті простори до магістралі (спортивний майданчик), частково – захищені будівлею (два дитячі майданчики). ЖК має досить високий відсоток озеленення, яке сформоване газонами різноманітної, в основному, неправильної форми в плані з різними насадженнями.

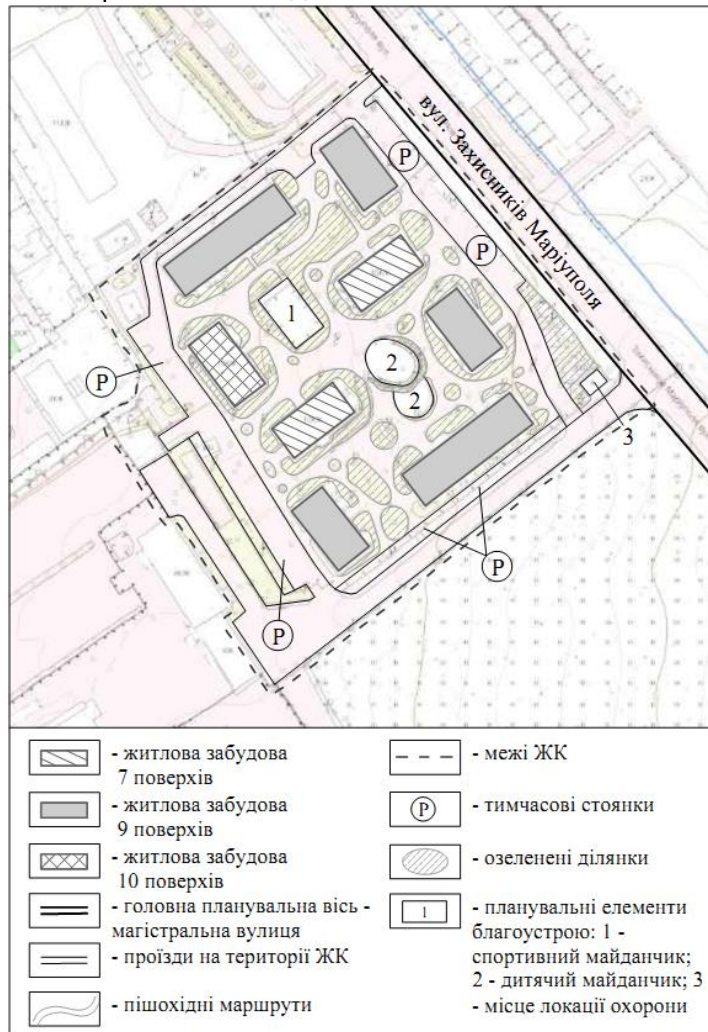
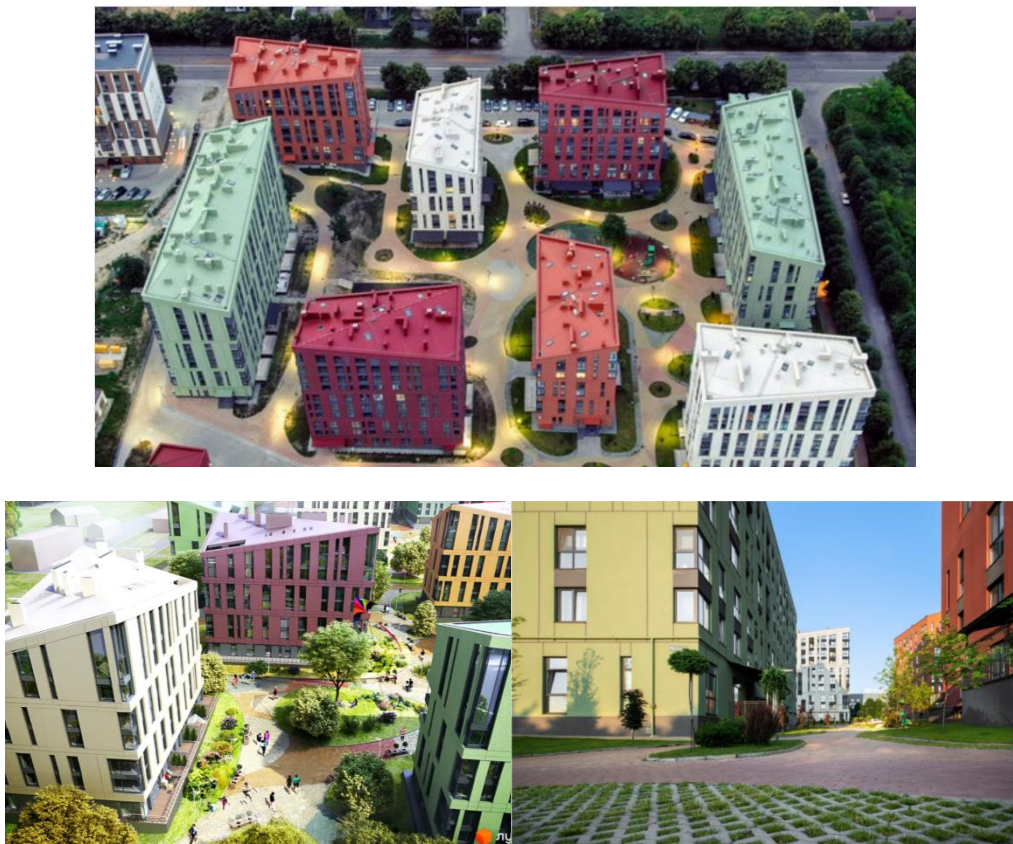


Рис. 5. Житлова багатоквартирна забудова ЖК «Спектрум» в м. Рівне.

Прорисовка на основі генплану м. Рівне.

[<https://geo.rv.ua/map/main#/11:26.244335,50.597402:0.00:0.00?baseLayer=2997428371643697116&layers=2997428371643697116>]

В цілому архітектурно-планувальна структура комплексу побудована на принципі контрасту – правильні геометричні прямокутні форми будівель поєднані з вільним плануванням доріжок, дитячих майданчиків та газонів прибудинкової території. В ЖК дуже чітко прослідковується концепція «двір без машин»: тимчасові стоянки для автомобілів локовані по периметру забудови. Громадська функція представлена тут в не досить розвиненому вигляді – на території є лише декілька об'єктів повсякденного обслуговування (кафе та дитячий центр). (рис. 6)



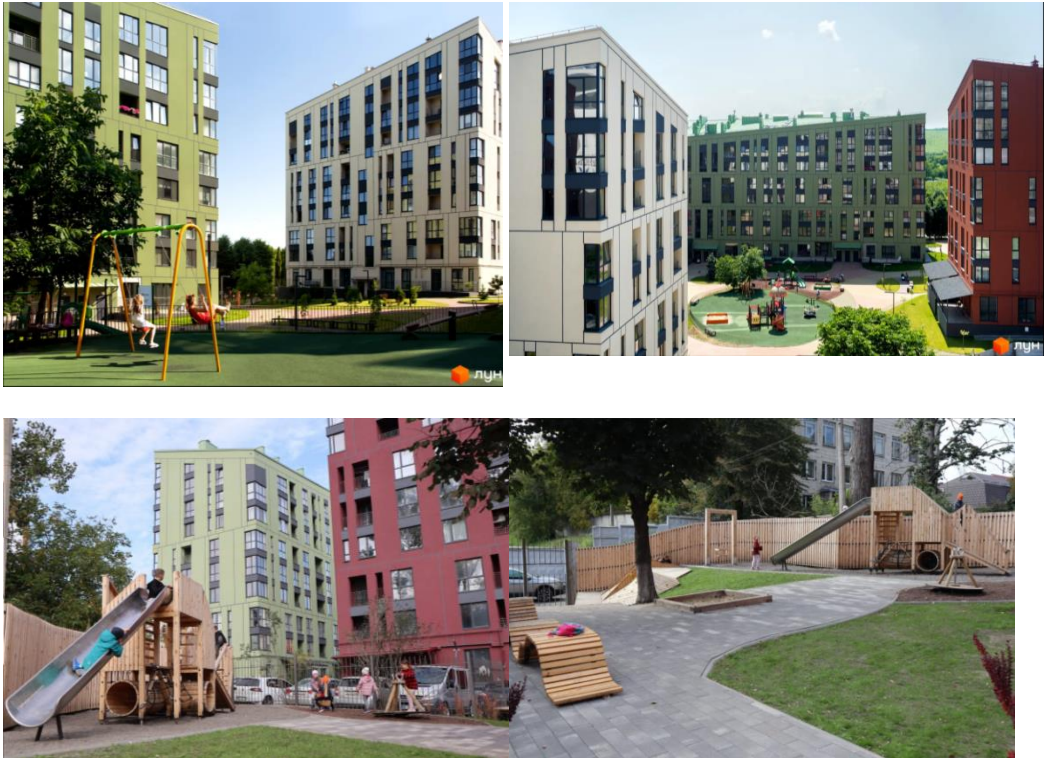


Рис. 6. Забудова та благоустрій ЖК «Спектрум» в м. Рівне
[<https://lun.ua/uk/%D0%B6%D0%BA-spectrum-%D1%80%D1%96%D0%B2%D0%BD%D0%B5>], [<https://nabuduvaly.com/novydytyachyy-maydanchyk-u-zhk-spectrum/>]

На відміну від двох вище розглянутих комплексів нова житлова забудова на околиці мікрорайону «Ювілейний» представлена сукупністю декількох ЖК, які сконцентровані на відносно невеликій ділянці та мають спільні межі: Лавровий, Синергія Glass, Золота Підкова, Шоколад, Синергія Color, Синергія Light (рис. 7, 8).

Всі ЖК відповідно до зонінгу знаходяться в зоні Ж-4 (нові багатоквартирні житлові будинки) та були побудовані протягом 2017 – 2025 років. Дані об'єкти характеризуються різною висотністю - від шести поверхів до дванадцяти, при чому спостерігається поєднання різної поверховості в межах окремих комплексів. Ця ділянка довгий час залишалася незабудованою та використовувалася під різні потреби мешканців навколишніх будівель (городини, вигул домашніх тварин, відпочинок серед хаотичних зелених насаджень), споруджених ще до 1991 року. Ділянка є неправильної складної форми і межує з трьома магістральними вулицями (вул. Соборна, вул. Корольова, вул. Млинівська) та існуючою забудовою в основному 430

Architectural site plan of the 'Synergia' residential complex. The plan shows six residential blocks (ЖК 1-6) arranged around a central area. Streets include 'вул. Митинівська' (Mitnivska St), 'вул. Соборна' (Soborna St), and 'вул. Корольова' (Korolyova St). A legend at the bottom explains the symbols used for building types, green spaces, and boundaries.

Legend:

- Житлова забудова 6 поверхів (Residential building, 6 floors)
- Житлова забудова 7 поверхів (Residential building, 7 floors)
- Житлова забудова 8 поверхів (Residential building, 8 floors)
- Житлова забудова 9 поверхів (Residential building, 9 floors)
- Житлова забудова 10 поверхів (Residential building, 10 floors)
- Житлова забудова 12 поверхів (Residential building, 12 floors)
- Головна планувальна вісь - магістральна вулиця (Main planning axis - arterial street)
- Проезди на території ЖК (Access roads on the territory of the residential complex)
- Межі ЖК (Boundaries of the residential complex)
- Озеленені ділянки та дворові майданчики (Greened areas and courtyard squares)
- Локація ЖК: 1 - Лавровий, 2 - Синергія Glass, 3 - Золота Підкова, 4 - Шоколад, 5 - Синергія Color, 6 - Синергія Light (Location of the residential complex: 1 - Lavrovyy, 2 - Synergia Glass, 3 - Zolota Pidkova, 4 - Shokolad, 5 - Synergia Color, 6 - Synergia Light)

Рис. 7. Житлова багатоквартирна забудова на околиці мікрорайону «Ювілейний» в м. Рівне: ЖК Лавровий, ЖК Синергія Glass, ЖК Золота Підкова, ЖК Шоколад, ЖК Синергія Color, ЖК Синергія Light. Прорисовка на основі генплану м. Рівне.

<https://geo.rv.ua/map/main#/11:26.244335,50.597402:0.00:0.00?baseLayer=2997428371643697116&layers=2997428371643697116>

Розбудова території почалася із зведення **ЖК «Шоколад»** (2017-2023 рр.), який складається із трьох будинків з різною кількістю блок-секцій та висотністю в 12 поверхів кожна. Будівлі в межах ЖК мають периметральне розташування з утворенням посередині внутрішнього двору, захищеного від магістрального негативного впливу довгим фасадом будівлі. На перших поверхах ЖК присутня досить розвинена громадська функція повсякденного користування (кафе, продуктові та промислові магазини, стоматологічний кабінет, фітнес-центр та ін.). Заїзд на територію можливий з магістральної вулиці Соборної. На жаль концепція «двір без машин» не знайшла впровадження в даному ЖК: тимчасові місця для паркування розташовані вздовж кільцевого проїзду до входів в будинки і відмежовують дитячі майданчики та майданчики для відпочинку дорослих від самих входів. (рис. 8 г, є)



а



б



в



г



д



е



є

Рис. 8. Забудова та благоустрій житлових комплексів на околиці мікрорайону «Ювілейний» в м. Рівне: а - ЖК Лавровий [<https://lun.ua/uk/жк-лавровий-рівне#&gid=1&pid=1>], б - ЖК Синергія Glass [<https://lun.ua/uk/жк-синергія-glass-рівне#&gid=1&pid=7>], в - ЖК Золота Підкова [<https://lun.ua/uk/жк-золота-підкова-рівне#&gid=1&pid=1>], г - ЖК Шоколад [<https://lun.ua/uk/жк-шоколад-рівне#&gid=1&pid=3>], д - ЖК Синергія Color [<https://lun.ua/uk/жк-синергія-color-рівне#&gid=1&pid=6>], е - ЖК Синергія Light [<https://lun.ua/uk/жк-синергія-light-рівне#&gid=1&pid=6>], є – локація та вид з висоти пташиного лету ЖК Синергія Glass, Шоколад, Синергія Color та Синергія Light [<https://lun.ua/uk/жк-синергія-color-рівне#&gid=1&pid=9>]

ЖК Золота Підкова являє собою одну будівлю, що має 5 блок-секцій та змішану поверховість – по боках три секції мають 9 поверхів, а в середині 7 та 8 поверхів. (рис. 8 в) Будівля знаходиться на стадії будівництва, хоча 3, 4 та 5 блок-секції були здані в експлуатацію ще в 2017 році. В цілому будинок має С-подібну конфігурацію з утворенням напівзакритого внутрішнього двору.

Частково перший поверх спроектований з громадськими функціями. Ділянка, де розташований даний ЖК має дещо пересічний рельєф, що позначилося на формуванні прибудинкової території з перепадом поверхні землі та підпірними стінками. Частково втілена концепція «двір без машин»: тимчасові стоянки розташовані по периметру будівлі з певним вкрапленням у внутрішній двір.

Відмінним за конфігурацією та цікавим для дослідження є **ЖК «Лавровий»** (2020-2021 рр.), який представлений однією будівлею, що складається з двох блок-секцій десяти поверхів і має вигляд «точкового» змієподібного в плані будинку. (рис. 8 а) Така конфігурація будівлі зумовила утворення двох прямокутних двориків, що прилягають безпосередньо до самої будівлі, межуючи двома сторонами з двома її фасадами. Один двір локований біля входів в громадські приміщення першого поверху і виконує функцію відпочинкового майданчику з лавами та озелененням. Інший – це дитячий майданчик біля входів в під'їзди будинку. ЖК має підземний паркінг для постійного зберігання автомобілів та тимчасову стоянку. Мешканці можуть безперешкодно потрапити на майданчики без перетину автомобільних шляхів. Перший поверх будівлі є досить активним – тут розташовані комерційні приміщення з функцією харчування та промисловими товарами повсякденного користування. Проїзди розташовані по периметру навколо будівлі, завдяки чому її можна об'їхати з усіх сторін та потрапити підземний паркінг або на тимчасову стоянку. Заїзд на територію ЖК можна здійснити з проїзду, який йде від магістральної вулиці Корольова.

ЖК «Синегрія Glass» (2022-2024 рр.), що межує з ЖК «Лавровий» утворюється з 9 блок-секцій, вісім з яких мають шість поверхів та одна дев'ять. Крім того будівля має два прибудованих багатопверхових паркінги та активний перший поверх з розвиненою громадською функцією. (рис. 8 б, є) Конфігурація ЖК (периметральний тип забудови ділянки) у плані дозволила сформувати закритий внутрішній двір з входами у під'їзди секцій та майданчиками різного призначення (дитячий, спортивний, для відпочинку дорослих). Відтак в даному випадку можна говорити про дію тут концепції «двір без машин». Тимчасові стоянки знаходяться на дахах паркінгів та біля однієї із сторін будівлі. Зі сторони входів до комерційних приміщень влаштовані невеликі майданчики для відпочинку з лавами та озелененням. До ЖК можна доїхати проїздами з вулиць Соборна та Корольова та об'їхати його по периметру забудови з зовнішньої сторони.

Поруч знаходиться **ЖК Синергія Color** (2022-2023 рр.). Це лінійний за конфігурацією пластина-будинок, що розташований вздовж проїзду і орієнтований на нього входами в громадський перший поверх. (рис. 8 д, є) Будівля складається з трьох блок-секцій висотою 9 поверхів та в плані локована паралельно до двосекційного будинку «ЖК Шоколад». Майданчики прибудинкової території (дитячий, спортивний, для відпочинку дорослого населення) формуються зі сторони дворового фасаду і захищені від проникнення шуму та загазованості самою будівлею та прилеглою будівлею ЖК «Синергія Glass». Автомобільний рух відбувається зі сторони головного фасаду, втілена концепція «двір без машин» з комфортним доступом до майданчиків прибудинкової території.

Завершує великий проєкт «Синергія» **ЖК «Синергія Light»** (2024-2025 рр.), який складається з 8-ми блок-секцій різної поверховості: 9 секцій по 10 поверхів та одна акцентна на куту має 12 поверхів. (рис. 8 е, є). Конфігурація будівлі в плані утворює внутрішній напівзакритий дворик з набором різноманітних майданчиків: дитячий, спортивний, для відпочинку населення, а також з достатнім рівнем озеленення. На жаль якісний прибудинковий простір порушений присутністю тут припаркованих автомобілів, що створює перетин потоків машин та мешканців, при відвідуванні останніх згадуваних майданчиків. На першому поверсі будівля має громадські приміщення з розвинутою функцією різноманітних послуг повсякденного обслуговування.

Висновки. Підводячи підсумки щодо особливостей формування територій сучасної житлової забудови міста Рівне можна зазначити наступні аспекти:

1. Однією з проблем сучасних ЖК є фактор обособленості, коли при будівництві декількох житлових комплексів поруч на відносно невеликій ділянці не враховується середовищний підхід – житлові будинки проєктуються на місцевості без врахування локального містобудівного контексту, неузгоджено один з одним, що призводить до дисгармонії в архітектурних стилях та прийнятті неоптимальних містобудівних рішень (комплекс ЖК на околиці мікрорайону Ювілейний).

2. Нові житлові комплекси локовані по всій території міста Рівне: в центрі міста, в його серединній частині та на околицях. При цьому вони проєктувалися в існуючій забудові (затиснений тип

будівництва) та на нових незабудованих територіях (вільний тип будівництва).

3. Досліджувані ЖК демонструють зміну підходу при проєктуванні багатоповерхових житлових будівель на ділянці від механістичного задуму, що існував на початку 2000-х років до якіснішого урбаністичного планування, яке демонструє втілення принципу комфорту мешканців та естетичності прибудинкової території.

4. В досліджуваних об'єктах спостерігається хоча б мінімальний рівень благоустрою прибудинкової території – наявність одного майданчика біля будівлі (в більшості випадків дитячого), в інших випадках – є цілий набір нормативних майданчиків (дитячий, спортивний, майданчик для відпочинку з лавами та озелененням); господарський майданчик як такий в основному не визначений на території.

4. Майданчики для відпочинку в багатьох випадках відрізняються оригінальністю рішення та наявністю сучасних зелених насаджень (злакові культури, декоративні дерева та кущі, газони).

5. Спостерігається намагання за допомогою архітектурно-планувальних рішень створювати затишні напівзакриті внутрішні дворики або двори, що захищені довгими сторонами фасадів від негативного впливу вулиці.

6. Зафіксовано часткове втілення концепції «двір без машин» (в окремих ЖК). При цьому спостерігається намагання створювати якісний прибудинковий простір, проте, іноді бажання створити максимальний комфорт для мешканців з приватним транспортом стає на заваді дійсно людиноцентричного підходу в містобудівному плануванні.

7. Поверховість будівель житлових комплексів коливається в межах від шести до дванадцяти поверхів, причому в ряді випадків в окремих ЖК спостерігається змішана поверховість, що дозволяє сформувати цікаву силуетність будівель та ефектні панорамні вигляди.

8. Зустрічається різноманітна форма будівель в плані – від простих прямокутних пластиноподібних до Г та П-подібних будівель і складних вільної або ламаної конфігурації з утворенням внутрішнього напівзакритого двору.

9. Доволі часто перший поверх будівель ЖК є комерційним з різноманітними громадськими функціями повсякденного рівня обслуговування.

10. На території ЖК зустрічаються великі громадські об'єкти (окремо стоячі будівлі) з функцією повсякденного (дитячий садок) та періодичного обслуговування (ТРЦ, льодовий каток на території ЖК «Щасливе»). Також є випадки мінімальної наявності громадської функції в структурі ЖК (ЖК «Спектрум»).

11. Локація сукупності житлових комплексів на околиці мікрорайону «Ювілейний» на одній відносно невеликій ділянці демонструє, що тут був відсутній комплексний підхід до освоєння цієї території. Бажано було б сформувати один ЖК в декілька черг (або декілька ЖК), але об'єднаний (об'єднані) єдиним містобудівним та архітектурним рішеннями (на зразок ЖК «Щасливе»), що зробило б цей простір набагато ціннішим та комфортнішим з містобудівної точки зору. Цей аспект можна і необхідно врахувати в майбутньому в подібній ситуації.

Отже, як видно з проведеного аналізу нових житлових комплексів міста Рівне вони характеризуються як такі, що мають як недоліки з містобудівної точки зору так і позитивні моменти, які можуть бути взяті на озброєння при проектуванні майбутніх ЖК міста та України в цілому.

1. Вадімов Д.В. Особливості формування прибудинкових територій багатоквартирної житлової забудови // Містобудування та територіальне планування. К. : КНУБА. Вип. 82, 2023. С. 53 – 63. 2. Ватаманюк Н.Ю. Принципи трансформації внутрішньоквартальних просторів історичних міст : дис. на здобуття наукового ступеня доктора філософії : 191. Київ, 2022. 223 с. 3. Габрель М.М., Лисяк Н.М., Трансформації простору міст – обласних центрів західного регіону України пострадянського періоду // Містобудування та територіальне планування. К. : КНУБА. Вип. 80, 2022. С. 80 – 98. 4. ДБН Б.2.2-12:2018 Планування і забудова територій. Київ: Укрархбудінформ, 2018. 179с. 5. Закон України Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2866-14/ed20121118/find?text=%C6%E8%F2%EB%EE%E2%E8%E9+%EA%EE%EC%EF%EB%E5%EA%F1#Text> (Дата звернення 23.03.2026). 6. Зосім С.А. Аналіз вітчизняного практичного досвіду формування багатоквартирної житлової забудови 2010 – 2022 рр. на прикладі міста Полтави та села Розсошенці // Містобудування та територіальне планування. К. : КНУБА. Вип. 87, 2024. С. 56 – 76. 7. Колоша М.С. Об'ємно-просторове планування міського простору – удосконалена методика проектування територій та забудови міста // Містобудування та територіальне планування. К. : КНУБА. Вип. 81, 2022. С. 199 – 207. 8. Михіденко М.О. Принципи

функціонально-планувальної організації сільських територій у приміській зоні м. Києва : дис. на здобуття наукового ступеня доктора філософії : 191. Київ, 2025. 310 с. **9.** Морозов М.В. Аналіз просторів і інфраструктури житлової багатоквартирної забудови мікрорайону Оболонь // Містобудування та територіальне планування. К. : КНУБА. Вип. 88, 2025. С. 162 – 176. **10.** Морозова Т.М. Архітектурно-містобудівні принципи формування комплексів блокованої житлової забудови у міському середовищі (на прикладі міста Одеси) : дис. на здобуття наукового ступеня доктора філософії : 191. Одеса, 2024. 182 с. **11.** Петришин Формування житлових комплексів у Львові у контексті розвитку житлового будівництва в Україні від 1991 р. // Містобудування та територіальне планування. К. : КНУБА. Вип. 85, 2024. С. 475 – 493. **12.** Поворозник І.Б. концептуальні підходи до архітектурно-планувальних рішень нових житлових комплексів у приміській зоні: міжнародний досвід та національні особливості // К. : КНУБА. Вип. 89, 2025. С. 188 – 204. **13.** Приступлюк Б.О. Принципи архітектурно-планувальної організації багатофункціональних житлових комплексів : дис. на здобуття наукового ступеня доктора філософії : 191. Одеса, 2025. 227 с. **14.** Рівне. Генеральний план (основне креслення). URL: <https://arhrv.gov.ua/map/gen> (Дата звернення 27.03.2026). **15.** Топап С.С., Сингаївська О.І. Визначення функціонально-планувальної організації зони житлової забудови в комплексних нормативних документах // Містобудування та територіальне планування. К. : КНУБА. Вип. 79, 2022. С. 396 – 405. **16.** <https://lun.ua/uk/новобудови> Рівного (Дата звернення 25.03.2026).

REFERENCES:

1. Vadimov D.V. Osoblyvosti formuvannia prybudynkovykh terytorii bahatokvartyrnoi zhytlovoi zabudovy // Mistobuduvannia ta terytorialne planuvannia. K. : KNUBA. Vyp. 82, 2023. S. 53 – 63. **2.** Vatamaniuk N.Yu. Pryntsypy transformatsii vnutrishnokvartalnykh prostoriv istorychnykh mist : dys. na zdobuttia naukovooho stupenia doktora filosofii : 191. Kyiv, 2022. 223 s. **3.** Habrel M.M., Lysiak N.M., Transformatsii prostoru mist – oblasnykh tsentriv zakhidnoho rehionu Ukrainy postradianskoho periodu // Mistobuduvannia ta terytorialne planuvannia. K. : KNUBA. Vyp. 80, 2022. S. 80 – 98. **4.** DBN B.2.2-12:2018 Planuvannia i zabudova terytorii. Kyiv: Ukrarkhbudininform, 2018. 179s. **5.** Zakon Ukrainy Pro obiednannia spivvlasnykiv bahatokvartyrnoho budynku. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2866-14/ed20121118/find?text=%C6%E8%F2%EB%EE%E2%E8%E9+%EA%EE%EC%EF%EB%E5%EA%F1#Text> (Data zvernennia 23.03.2026). **6.** Zosim S.A. Analiz vitchyznianoho praktychnoho dosvidu formuvannia bahatokvartyrnoi zhytlovoi zabudovy 2010 – 2022 rr. na prykladi mista Poltavu ta sela Rozsoshentsi // Mistobuduvannia ta terytorialne planuvannia. K. : KNUBA. Vyp. 87, 2024. S. 56 – 76. **7.** Kolosha M.S. Obiemo-prostorove planuvannia miskoho prostoru – udoskonalena metodyka proektuvannia terytorii ta zabudovy mista // Mistobuduvannia ta terytorialne planuvannia. K. : KNUBA. Vyp. 81, 2022. S. 199 – 207. **8.** Mykhidenko M.O. Pryntsypy funktsionalno-planuvalnoi orhanizatsii silskykh terytorii u prymiskii zoni m. Kyieva : dys. na zdobuttia naukovooho stupenia doktora filosofii : 191. Kyiv, 2025. 310 s. **9.** Morozov M.V. Analiz prostoriv i infrastruktury zhytlovoi bahatokvartyrnoi zabudovy mikroraionu Obolon // Mistobuduvannia ta terytorialne planuvannia. K. : KNUBA. Vyp. 88, 2025. S. 162 – 176. **10.** Morozova T.M. Arkhitekturno-mistobudivni pryntsypy formuvannia kompleksiv blokovanoi zhytlovoi zabudovy u miskomu seredovyschi (na prykladi mista Odesy) :

dys. na zdobuttia naukovooho stupenia doktora filosofii : 191. Odesa, 2024. 182 s. **11.** Petryshyn Formuvannia zhytlovykh kompleksiv u Lvovi u konteksti rozvytku zhytlovoho budivnytstva v Ukraini vid 1991 r. // Mistobuduvannia ta terytorialne planuvannia. K. : KNUBA. Vyp. 85, 2024. S. 475 – 493. **12.** Povoroznyk I.B. kontseptualni pidkhody do arkhitekturno-planuvalnykh rishen novykh zhytlovykh kompleksiv u prymiskii zoni: mizhnarodnyi dosvid ta natsionalni osoblyvosti // K. : KNUBA. Vyp. 89, 2025. S. 188 – 204. **13.** Prystupliuk B.O. Pryntsypy arkhitekturno-planuvalnoi orhanizatsii bahatofunktsionalnykh zhytlovykh kompleksiv : dys. na zdobuttia naukovooho stupenia doktora filosofii : 191. Odesa, 2025. 227 s. **14.** Rivne. Heneralnyi plan (osnovne kreslennia). URL: <https://arhrv.gov.ua/map/gen> (Data zvernennia 27.03.2026). **15.** Topal S.S., Synhaivska O.I. Vyznachennia funktsionalno-planuvalnoi orhanizatsii zony zhytlovoi zabudovy v kompleksnykh normatyvnykh dokumentakh // Mistobuduvannia ta terytorialne planuvannia. K. : KNUBA. Vyp. 79, 2022. S. 396 – 405. **16.** [https://lun.ua/uk/новобудови Rivnoho](https://lun.ua/uk/новобудови/Rivnoho) (Data zvernennia 25.03.2026).

Potapchuk I.V. [1; ORCID ID: 0000-0003-1526-4351],
PhD, Associate Professor,

¹ National University of Water and Environmental Engineering, Rivne

FEATURES OF THE FORMATION OF A MODERN RESIDENTIAL MULTI-APARTMENT BUILDING (USING THE EXAMPLE OF THE CITY RIVNE)

The article forms the terminological basis of the study. In particular, the concepts of such terms as "apartment building", "residential development zone", "residential complex" are revealed. The features of the historical aspect of the formation of residential development in Ukraine from the time of independence to the modern stage are investigated. The transition of construction from the public to the private sector was emphasized, which led to the emergence of a new approach to the construction of multi-apartment housing. The state of research on the issue is outlined and the relevance of the issue of housing construction in the urban planning context is determined. The objectives of the study are clearly defined, in particular, the need to develop illustrative analytical material on new residential complexes in the city of Rivne and formulate the main provisions and conclusions based on the research conducted.

The location of new residential apartment buildings in the city was investigated: in the center, in the middle zone, and on the

periphery. It is noted that the location of new construction of the studied period was carried out in two variations: on areas free from development within the city and by densifying existing residential buildings of different periods. Two basic directions for the territorial development of the city have been identified: mainly in the western and southern directions (according to the 2003 master plan).

In the urban planning context, individual exemplary residential complexes of the settlement were analyzed, in particular, the residential complex "Na Schaslyvomu" (the largest residential complex), the residential complex "Spectrum", and a set of residential complexes on the outskirts of the "Yuvileynyi" microdistrict.

Illustrative analytical material has been developed regarding new residential complexes: the location of buildings on the site, their configuration, orientation to the cardinal points, number of floors, location and availability of sites on the adjacent territory, green spaces, location of temporary parking lots for cars, planning structure and driveways on the territory, boundaries of residential complexes, etc. have been analyzed.

Based on the research conducted, the main provisions and conclusions were formulated, reflecting both the shortcomings and positive aspects of the formation of modern residential development in the form of residential complexes. Among them, we can mention the problem of the lack of an environmental approach in the design of certain modern residential complexes, disharmony of architectural styles, adoption of suboptimal urban planning decisions in a number of cases; transition to better urban planning, aesthetics of the adjacent territory; originality of the solution of adjacent sites and landscaping of the territory; partial implementation of the concept of "yard without cars", etc.

Keywords: multi-apartment residential development, residential complex, microdistrict, residential building, block section, number of floors, type of development, courtyard, adjacent territory

Отримано: 21 січня 2026 року

Прорецензовано: 28 лютого 2026 року

Прийнято до друку: 27 березня 2026 року



© 2026 [Potapchuk I.V.]. Licensee [NUWEE]. This article is an open access article distributed under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution-NonCommercial (CC BY-NC) license (creativecommons.org).