

DOI: <https://doi.org/10.32347/2077-3455.2024.70.280-294>

УДК: 711

**Морозов Микола Володимирович,**

*аспірант кафедри теорії архітектури і архітектурного проектування,*

*Київський національний університет будівництва і архітектури,*

*Архітектор ТОВ «Архіматика»*

[morozov\\_mv-2022@knuba.edu.ua](mailto:morozov_mv-2022@knuba.edu.ua)

<https://orcid.org/0009-0009-2291-8158>

## **ВПЛИВ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ НА ПЛАНУВАЛЬНУ СТРУКТУРУ МІСТ, ТИПИ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ В ЗАЛЕЖНОСТІ ВІД СОЦІАЛЬНО ЕКОНОМІЧНОГО ЧИННИКА**

Анотація: стаття представляє аналіз поточного розрахунку щільності житлової забудови, її вплив на подальший розрахунок території під функціонування житлової забудови. Також стаття висуває гіпотезу, що житлова забудова повинна мати різні типи, що в свою чергу повинно впливати на розрахунок її щільності. В статті наголошено на важливості показників щільності забудови, її впливу на середовище і життя людей. Також наведені приклади житлової забудови різних типів, її функціональності, типології квартир і апартаментів.

Ключові слова: щільність житлової забудови; житлові будинки; розрахунок щільності; розрахунок території; житлова архітектура.

**Постановка проблеми.** В Україні щільність житлової забудови розраховується за єдиним принципом, згідно містобудівного ДБН Б.2.2-12:2019 (1). Не зважаючи на будь-які соціально економічні, географічні, чи ринкові чинники. Тобто розрахунок кількості мешканців приймається відповідно до ДСТУ 8855\_2019 [2], у житлових будинках кількість осіб, які постійно перебувають на об'єкті, визначається за нормою 21 м<sup>2</sup> загальної площі на власника (наймача) житла та кожного члена його сім'ї та додатково 10,5 м<sup>2</sup> на сім'ю (зазначена норма не застосовується при проектуванні гуртожитків та житла соціального призначення)

Для визначення коефіцієнта розселення для конкретної квартири за таких умов треба відняти від її загальної площі 10,5 м<sup>2</sup> та поділити залишок на 21 м<sup>2</sup>. А наскільки нам відомо, то від розрахункової кількості мешканців надалі розраховуються всі інші показники. Такі як площа дитячих та спортивних майданчиків, місць в дитячих садочках, школах тощо. Також наявна залежність кількості мешканців до можливого формування житлової забудови. Згідно містобудівного ДБН Б.2.2-12:2019, у таблиці 6.3 закладена чітка залежність

можливої поверховості забудови від забезпечення квадратними метрами території [1]. Тобто розрахунок щільності населення стає одним з головних формотворчих чинників, які напряду впливають на якість нашої житлової забудови. Але, як ми можемо бачити із реальності, житлова забудова не є одноманітною. У даній статті розглядатиметься наступна гіпотеза: розрахунок щільності житлової забудови повинен залежати від соціально економічного чинника. Тобто якщо забудова сімейного типу, то потреба в інфраструктурі (дитячі майданчики, паркомісця, освітні заклади) точно відрізняється від подібної потреби в житловій забудові, орієнтованій на молодих фахівців. А розрахунок інфраструктури напряду залежить від розрахунку кількості мешканців.

**Аналіз досліджень і публікацій.** В свої дисертації Коник С.І звертає увагу на те що, основним рушієм прогресу розвитку техногенного середовища, інформаційного простору є прагнення людей задовільнити свої потреби, які постійно зростають. Міська щільність стала інструментом для визначення параметрів та критеріїв у рамках планувальних процесів у містах. Вона визначає не лише співвідношення забудованої території до відкритого простору, а виражає якість міського життя, що базується на взаємодії людини з міським середовищем [3]. З огляду на використання поняття щільності у різних галузях наук та його побутовий вжиток за певним рядом характеристик, можна припустити, що термін є інтуїтивно зрозумілим для більшості людей. На що звертає увагу і Р. Бардет (R.Burdett): «...термін щільність є популярним, оскільки він загалом зрозумілий і, здається, пояснює себе» [4]. Тобто, в цілому, питання щільності зрозуміле, але викликає суспільний резонанс. Саме тому, що коли архітектори пропонують збільшення щільності, то виникає відчуття тісноти, але з іншої сторони щільність не є чимось, що при зростанні обов'язково призводить до негативних наслідків. Навпаки, низька щільність може на практиці призвести до великої кількості територій, які стають функціонально непотрібними, і занепадають. Що ми всі можемо спостерігати на прикладі радянської і пост радянської забудови наших міст. "Міста мають можливість відповідати на ті самі потреби, що й раніше, і більш щільні і більш виразні, ніж інші." [5]. Так щільність не є головним і єдиним формотворчим чинником, але доволі важливим, який в свою чергу формує сприйняття наших міст. Щільність міста - це ключовий аспект у зміцненні нашого світового середовища. Вона сприяє створенню життєздатних міст, де зручність, культурна різноманітність і сучасність переплітаються [6]. Мабуть найбільшим впливом щільності забудови на наші міста сьогодні є формування місць для паркування автомобілів мешканців. Містобудівний ДБН Б.2.2-12:2019 регламентує залежність розрахунку кількості паркомісць від кількості квартир і кількості їх кімнат, але

ж соціально-економічний чинник має ще більший вплив на відсоток паркування, точно більш важливий ніж географічний. Житлова забудова, наприклад сімейного типу, розташована в периферійній частині міста може мати набагато більшу потребу паркомісць, ніж наприклад бізнес забудова, але в центральній частині міста. Навпаки сучасні міста все більше відходять від автомобілізації їх центральних районів. Щільність забудови має величезний вплив на транспортну інфраструктуру, якість повітря та загальну якість життя мешканців міст. Питання щільності житлової забудови є більш комплексним ніж простий розрахунок з ДСТУ8855\_2019 [2]

**Мета статті.** Проаналізувати вплив розрахунку щільності житлової забудови на наші міста та спробувати запропонувати нову градацію типів житлової забудови в залежності від соціально економічного чинника.

**Основна частина.** Нажаль все це типове регулювання лише призводить того, що архітектори змушені виконувати всі ці нормативи щільності для абсолютно різних типів житлової забудови. Наприклад ніхто не досліджує чи потрібна така кількість дитячих майданчиків в забудові в центрі міста, де переважно купують квартири і будуть мешкати люди, які не планують на даному етапі свого життя створювати сім'ю. Або наприклад, житлова забудова включає в себе комплекс споруд для заняття спортом, а такі споруди вже розташовані поряд і немає потреби будувати нові спортивні майданчики в подібній забудові. Також це стосується освітніх закладів. Так сімейний тип забудови передбачає потребу в дитячих освітніх закладах, але чи є подібна потреба у бізнес забудові, або у забудові, що орієнтована на молодих студентів/спеціалістів? Мабуть так, але точно не в тому обсязі, як для сімейної забудови.

Сучасні тенденції розвитку міст диктують нам нові правила, на які реагує ринок, але не реагують архітектурні нормативи. Вже сміливо можна заявити, що сучасна житлова забудова українських міст не одноманітна і може бути поділена на наступні категорії:

1. *Житлова забудова сімейного типу середньої поверховості, з переважаючою кількістю відповідної інфраструктури, як то дитячі майданчики, освітні заклади тощо.*

2. *Житлова забудова бізнес сегменту у складі полі функціональної забудови. Де переважна більшість мешканців, використовують цю забудову виключно для відпочинку, а більшість свого часу проводять у громадській забудові поряд. На думку автора статті, такому типу житлової забудови точно не потрібні дитячі майданчики в такій кількості, як сімейній забудові.*

3. *Житлова забудова для студентів та молодих фахівців. Також абсолютно інша потреба в інфраструктурі і має бути інший підхід до щільності подібної забудови.*

4. *Житлова забудова заміського типу, відпочинкова, до 4 поверхів.* Зазвичай подібна забудова має соціально-економічні риси такої, що вона розташовується за містом, має високий рівень автомобілізації, але при цьому знаходиться зазвичай біля великих масивів природи, лісів, водойм, що вже частково стають частиною її інфраструктури.

*Житлова забудова сімейного типу*, найзрозуміліший тип, який перейшов нам у спадок з радянської епохи. Історично, неймовірна кількість метрів житла будувалась за часи 20го сторіччя. Наприклад, у період з 1957 по 1972 роки в містах України за типовими проєктами житлових будинків перших масових серій було побудовано 72 млн. м<sup>2</sup> загальної площі [7]. Надалі житлова забудова сімейного типу продовжила свої основні характеристики і в часи незалежності. Чітке збільшення використання території в бік насичення дитячою інфраструктурою. Наприклад житловий комплекс «Файна таун» в Києві — це сучасний житловий комплекс у місті-мегаполісі, який став популярним завдяки своїй концепції "місто в місті". Це закритий комплекс, де створені всі умови для комфортного життя: від житлових будинків до комерційної та соціальної інфраструктури. Його розташування знаходиться в Шевченківському районі на вулиці Салютній, неподалік від станції метро "Нивки". Основні особливості Файна Таун:

- Інфраструктура. Комплекс пропонує широкий спектр послуг, що включає супермаркети, ресторани, кафе, аптеки, спортзали та дитячі майданчики. Також передбачені дитячі садочки та освітні установи;
- Закрита територія. Мешканці комплексу мають доступ до закритих дворів без автомобілів, що створює комфортне і безпечне середовище для дітей і дорослих. Територія охороняється і контролюється відео наглядом;
- Зелені зони. Комплекс має велику кількість зелених зон, парків і спортивних майданчиків, що робить його ідеальним для активного відпочинку та прогулянок;
- Архітектура. "Файна Таун" характеризується сучасним дизайном будинків, що підкреслює урбаністичний стиль життя, поєднуючи його з природою завдяки великій кількості озеленення;
- Транспортна доступність. Завдяки близькості до метро та основних транспортних магістралей, комплекс має зручне сполучення з іншими районами міста;
- Екологічність. Забудовник приділяє велику увагу екологічності та енергоефективності житлових будинків.

Квартири, які пропонує Файна зазвичай кутові, що в свою чергу є дуже популярним для сімей [8], таке рішення стало можливим завдяки рішенню генерального плану шляхом влаштування так званих «розірваних кварталів»

(рис. 1, 2). "Файна Таун" активно підтримує ідею розвитку спільноти мешканців. Регулярно проводяться різноманітні заходи, фестивалі, майстер-класи для дітей та дорослих, що створює унікальну атмосферу дружби і підтримки серед сусідів. На території "Файна Таун" передбачені різні сервіси для зручності мешканців: клінінгові служби, ремонтні послуги, зоосалони для домашніх тварин, доставка їжі та інші послуги на замовлення. Це створює додатковий комфорт і дозволяє мешканцям економити час. Планувальні особливості такі, що квартири є оптимізованими для здобуття максимально функціональних площ, тобто щоб кожен метр був потрібним (рис. 3).



Рис. 1. Схема генплану ЖК «Файна таун» [8].



Рис. 2. Схема генплану кварталу ЖК «Файна таун» [8].

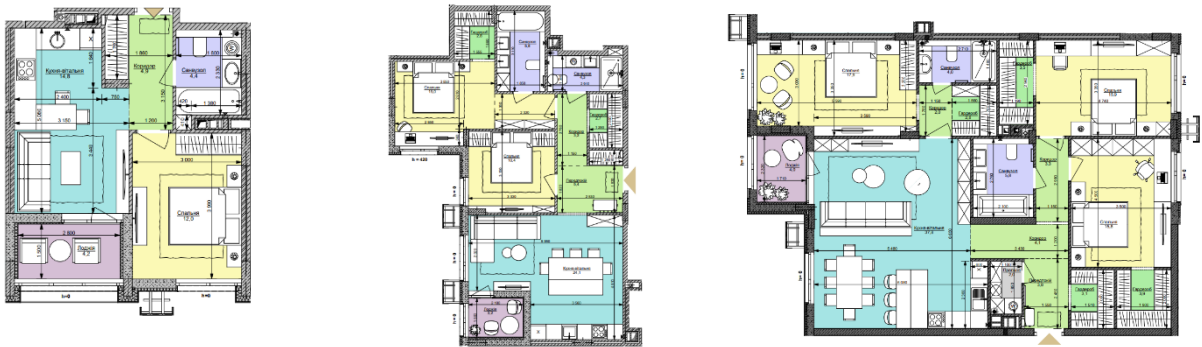


Рис. 3. Схеми планувань квартир ЖК «Файна таун» [8].

*Житлова забудова бізнес сегменту* може бути набагато більш різноманітною, поліфункціональною, з явним ухилом інфраструктури в сторону домінанти активного способу життя, великої кількості зон соціальних зав'язків, великих лоббі, коворкінгів, медіатек тощо. Тобто житлова архітектура є частиною інших типологій, розташованих разом із нею. Яскравим прикладом подібної забудови, є житловий комплекс Юніт сіті в Києві. *UNIT.City* — це перший інноваційний парк в Україні, розташований у Києві, що є центром розвитку технологій, освіти та бізнесу. Він створений для підтримки стартапів, ІТ-компаній та інноваційних проєктів. Основна мета *UNIT.City* — сприяти розвитку української технологічної індустрії та інтеграції в глобальний ринок. Основні характеристики та особливості *UNIT.City*:

- Концепція інноваційного парку. *UNIT.City* — це простір, який об'єднує в собі офіси, коворкінги, освітні установи, лабораторії та соціальну інфраструктуру. Це місце, де працюють над новими технологіями, з'являються стартапи і розвивається ІТ-сфера;

- Технологічний хаб. Парк є домівкою для численних технологічних компаній та стартапів, які займаються різними напрямками: від ІТ і штучного інтелекту до робототехніки та інтернету речей (ІоТ). Тут також працюють акселератори та венчурні фонди, які допомагають стартапам залучати інвестиції та розвиватися;
- Освітні програми. UNIT.City активно співпрацює з навчальними закладами і пропонує широкий спектр освітніх програм. Одним із ключових партнерів є *UNIT Factory* — школа програмування, яка працює за методологією французької "42" школи, орієнтованої на практичне навчання без викладачів та лекцій. Крім того, в UNIT.City проходять конференції, воркшопи та курси для професіоналів у різних сферах;
- Інфраструктура. На території UNIT.City є всі необхідні умови для комфортної роботи та життя. Тут можна знайти сучасні офіси, коворкінги, лабораторії для розробки нових продуктів, а також кафе, ресторани, спортивні зали та навіть житлові приміщення для тих, хто хоче жити поруч із місцем роботи;
- Зелені зони та екологічність. UNIT.City активно підтримує екологічну концепцію розвитку. На території парку є багато зелених зон, де мешканці можуть відпочивати. Інфраструктура побудована з акцентом на енергоефективність та екологічність, з використанням відновлюваних джерел енергії;
- Події та мережування. UNIT.City часто стає місцем для проведення різних подій, таких як технічні конференції, стартап-іvents, хакатони та бізнес-зустрічі. Це дає можливість підприємцям, розробникам і інвесторам спілкуватися, обмінюватися ідеями та шукати партнерів для співпраці;
- Інвестиції та підтримка стартапів. UNIT.City підтримує розвиток стартапів за допомогою акселераційних програм, надаючи доступ до менторів, інвесторів і ресурсів. Тут регулярно проводяться конкурси стартапів, де підприємці мають можливість презентувати свої ідеї та залучати фінансування;
- Сталий розвиток. Парк орієнтований на стале та довготривале зростання. Інфраструктура UNIT.City постійно розширюється, будуються нові офісні простори, дослідницькі лабораторії та житлові приміщення. Проєкт підтримується міжнародними інвесторами та має амбіції стати одним із головних технологічних центрів у Східній Європі.

Не дивлячись на те що акцент зроблено саме на інноваційності парку, житло відіграє в цій системі велику роль, тобто комфорт перебування в офісно-освітній частині неможливий без досяжності житла [9]. Наявна потреба в інфраструктурі, але переважно комерційного характеру, в подібному житлі немає такого навантаження на дитячі майданчики, як наприклад в сімейному житлі. Але на

планувальну структуру квартири це має менший вплив ніж в наступних типах, тобто всі основні риси в плануванні квартири зберігаються з сімейного типу. Спальні, кухні вітальні тощо (рис. 4, 5).



Рис. 4. Схема генерального плану UNIT.City [9].



Рис. 5. Схема типового планування UNIT.City [9].

*Житлова забудова для студентів та молодих фахівців, фактично є продовженням типології студентських кампусів. Тобто житлові одиниці, які стають частиною університетів, інститутів, тощо. Але є сенс виділяти її в окремий тип житлової забудови, щоб підкреслити риси притаманні саме молодіжному типу забудови. Світовий досвід побудови подібних кампусів не обмежується використанням їх виключно під час навчання, а може бути придатним для життя на наступні декілька років після закінчення вузу. Сучасні*



студмістечка (кампуси) у світі є не лише місцями для проживання студентів, а й центрами інновацій, досліджень і культурного обміну. Вони проєктуються з урахуванням сучасних вимог до комфорту, екологічності та інтеграції з міським середовищем.

Загальні тенденції розвитку архітектури студентських містечок наступні: Екологічність. Використання відновлюваних джерел енергії, «зелених» технологій, та екологічних будівель;

- Інтеграція з містом. Багато кампусів відкриті для місцевої громади і сприяють розвитку культурних, освітніх та соціальних ініціатив;
- Підтримка інновацій. Все більше університетів створюють середовище для стартапів, надаючи доступ до лабораторій, дослідницьких центрів та венчурних фондів.

Ці кампуси є центрами не лише для навчання, а й для наукових досліджень та розвитку нових технологій. Житлові кампуси зазвичай мають розвинені лоббі і перші поверхи, де є велика кількість аудиторій, можливі навіть місця загальних їдалень [10]. Це не означає, що кухні не роблять безпосередньо в квартирах, але там вони представлені більше в форматі кухонь-вітальень.

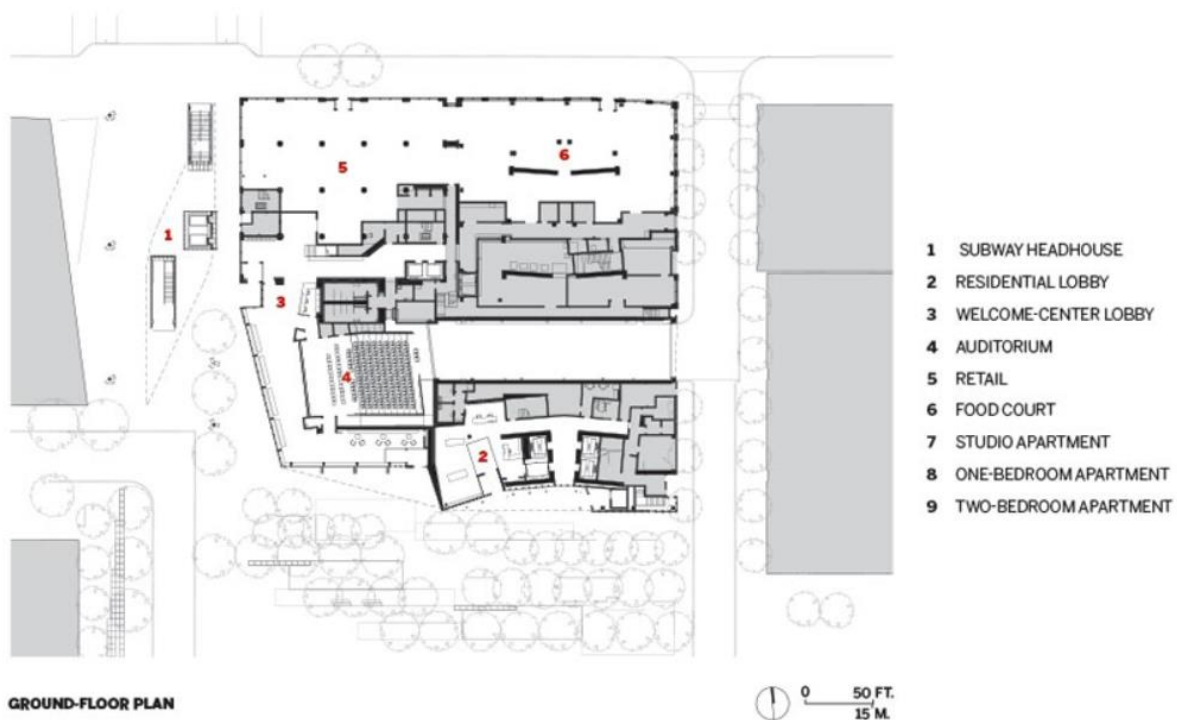


Рис. 6. Схема першого поверху кампусу в Массачусетському технологічному інституті (MIT) — Кембридж, США [10].



Рис. 7. Схема типового поверху кампусу в Массачусетському технологічному інституті (MIT) — Кембридж, США [10].

*Житлова забудова заміського типу, відпочинкова, до 4 поверхів.* Нарешті останній тип. Притаманний більше заміській забудові. Фактично яскраві приклади подібного типу житла лише тільки починають формуватися в Україні. У той час, як у світі подібний формат житла є дуже розповсюдженим. Приміські житлові проєкти набувають все більшої популярності у всьому світі, зокрема через переваги життя поза межами міста: чисте повітря, просторі житлові площі та зелена інфраструктура. Сучасні приміські житлові комплекси зосереджені на зручності, екологічності та розвитку спільнот. Зазвичай вони розташовані біля великих природних осередків. Це впливає на планувальну структуру, додаючи більшу площу в літні приміщення, тераси, балкони. Також зазвичай збільшується площа суспільних зон. Часто такі осередки називають *містами супутниками*. Основною особливістю таких міст є їх попереднє планування з урахуванням сталого розвитку, інфраструктури та інтеграції з основним містом. Основні риси:

- Планована інфраструктура: міста-супутники ретельно спроектовані з урахуванням довгострокових потреб населення. Це включає дороги, системи громадського транспорту, житлові зони, бізнес-центри, зелені насадження, соціальні та культурні об'єкти;
- Розподіл зон. Такі міста зазвичай мають чітко виділені зони для житла, комерційної діяльності, індустриальних об'єктів, рекреаційних і освітніх

закладів. Таке зонування забезпечує функціональність і зручність проживання;

- Інтеграція з головним містом. Міста-супутники розташовані поблизу великих мегаполісів і мають добре розвинуту транспортну інфраструктуру. Це можуть бути швидкісні потяги, автомагістралі або метро, що дозволяє мешканцям легко доїжджати до основного міста;
- Власна транспортна мережа. Внутрішня транспортна система таких міст зазвичай добре організована і включає громадський транспорт, велодоріжки, пішохідні зони;
- Зелені зони. Міста-супутники зазвичай мають багато парків, зелених насаджень та рекреаційних зон. Акцент на екологію сприяє кращій якості життя мешканців і збереженню природи;
- Інноваційний дизайн. Архітектурні рішення в планованих містах зазвичай акцентують на сучасних тенденціях: багатофункціональні будівлі, вертикальні сади, розумні будинки;
- Естетика та функціональність. Проекти міст-супутників намагаються зберегти баланс між естетикою будівництва та його функціональністю, зручністю для мешканців. Одним з можливих прикладів в Україні може вважатися ЖК «Парк Лейк Сіті», у передмісті Києва. Який знаходиться біля великого озера і каналів (рис.8,9) [11].



Рис. 8. 3д схема забудови ЖК «Парк Лейк Сіті» [11].



Рис. 9. Типи планувань ЖК «Парк Лейк Сіті» [11].

**Висновки.** Представлені приклади різних типів житлової забудови підтверджують, що вона є різноманітною. Це в свою чергу впливає на те що щільність подібних житлових осередків не може бути однаковою, а є прямо залежною від соціально економічного чиннику. А це, в свою чергу, впливає на розрахунок інфраструктури і планувальної структури квартир в житловій забудові. В статті розглянуто, як щільність розраховується наразі, як щільність впливає на життя людей, наскільки важливо правильно закладати її розрахунок, бо фактично це впливає на весь наступний процес проєктування. Отже запропоновані в цій статті типи житлової забудови:

1. *Житлова забудова сімейного типу середньої поверховості, з переважаючою кількістю відповідної інфраструктури, як то дитячі майданчики, освітні заклади тощо.*
2. *Житлова забудова бізнес сегменту у складі поліфункційної забудови. Де переважна більшість мешканців, використовують цю забудову виключно для відпочинку, а більшість свого часу проводять громадській забудові поряд. На мою думку такому типу житлової забудови точно не потрібні дитячі майданчики в такій кількості, як сімейній забудові.*
3. *Житлова забудова для студентів та молодих фахівців. Також абсолютно інша потреба в інфраструктурі і інший підхід до щільності подібної забудови.*
4. *Житлова забудова заміського типу, відпочинкова, до 4 поверхів. Зазвичай подібна забудова має соціально економічні риси такої, що вона розташовується за містом, має високий рівень автомобілізації, але при*

цьому знаходиться зазвичай біля великих масивів природи, лісів, водойм, що вже частково стають частиною її інфраструктури.

Диверсифікація типів житлової забудови в подальшому дозволить проєктувальникам закладати більш точні рішення в свої проєкти, що в свою чергу дозволить створювати набагато більш комфортні середовища.

#### Список джерел:

1. ДБН Б.2.2-12:2019 Планування та забудова територій (чинний від 10.01.2019 Київ Мінрегіон України 2019. 24 с. (Державні будівельні норми України)
2. ДСТУ 8855:2019 Визначення класу наслідків (відповідальності) (чинний від 24.06.2019) Київ ДП «УкрНДНЦ» 2019 9 с Національний стандарт України.
3. Коник С.І. Ущільнення забудови Території Історично сформованих міст (На прикладі Львова). Дисертація канд. архітектури: 18.00.01 Львів: Національний університет «Львівська Політехніка. 2021 р. С. 305.
4. «Смерть і життя великих американських міст» Джейн Джейкобс. 1950р [Електронний ресурс]. Режим доступу до ресурсу: <https://canactions.com/uk/products/smert-i-zhyttya-velykyh-amerykanskyh-mist/> (дата звернення 15.09.2024)
5. "Cities for a Small Planet" (Міста для малої планети) Richard Rogers 1997р. [Електронний ресурс]. Режим доступу до ресурсу: <https://issuu.com/mattwilliams65/docs/cities-for-a-small-planet-architecture-urbanism-ar> (дата звернення 15.09.2024)
6. "The High Cost of Free Parking" (Високі витрати безкоштовного паркування), Donald Shoup January 2005 [Електронний ресурс]. Режим доступу до ресурсу: [https://www.researchgate.net/publication/235359731\\_The\\_High\\_Cost\\_of\\_Free\\_Parking](https://www.researchgate.net/publication/235359731_The_High_Cost_of_Free_Parking) (дата звернення 15.09.2024)
7. Биваліна Марія Вячеславівна Проблеми та Методи модернізації районів масової житлової забудови 60-70-Х років (на прикладі м.Києва). Дисертація канд. архітектури. Київ: КНУБА 2007 р. С. 168
8. Mass Housing in Ukraine. Kateryna Malaia and Philipp Meuser. [Електронний ресурс]. Режим доступу до ресурсу: <https://dom-publishers.com/products/mass-housing-in-ukraine> (дата звернення 15.09.2024)
9. Unit home Unit home [Електронний ресурс]. Режим доступу до ресурсу: <https://archimatika.com/projects/unit.home> (дата звернення 15.09.2024)
10. MIT campus expanation. Joann Gonchar FAIA [Електронний ресурс]. Режим доступу до ресурсу: <https://continuingeducation.bnppmedia.com/courses/architectural-record/colleges--universities-1/3/> (дата звернення 15.09.2024)

11. Сайт ЖК Парк Лейк Сіті [Електронний ресурс]. Режим доступу до ресурсу: <https://apartments.parklake.city/> (дата звернення 15.09.2024)

#### References

1. Building codes of Ukraine B.2.2-12:2019 Planuvannya I zabudova teritorij [Planning and Development of Territories] (effective from 10.01.2019 *Kyiv MinRegion of Ukraine*, 24. (in Ukrainian)

2. Quality Management Systems. Requirements. (2019) Vznachennya klasu naslidkiv (vipovidalnosti) DSTU 8855:2019 (effective from 24.06.2019) Kyiv SE "UkrNDNC", 9, (in Ukrainian)

3. Konyk S.I. (2021) Ushilnennya zabudovi teritorij istorichno sformovanih mist (na prikladi Lvova). [Densification of Development in Historically Formed Cities (On the Example of Lviv)]. dys ... kand. arkhitektury: 18.00.01. Lviv: National University "Lviv Polytechnic." P.305. (in Ukrainian)

4. Jane Jacobs. 1950 "The Death and Life of Great American Cities" [Electronic resource]. Available at: <https://canactions.com/uk/products/smert-i-zhyttya-velykyh-amerykanskyh-mist/> (accessed on 15.09.2024), (In English)

5. Richard Rogers 1997 "Cities for a Small Planet" [Electronic resource]. Available at: <https://issuu.com/mattwilliams65/docs/cities-for-a-small-planet-architecture-urbanism-ar> (accessed on 15.09.2024), (In English)

6. Donald Shoup, 2005 "The High Cost of Free Parking" [Electronic resource]. Available at: [https://www.researchgate.net/publication/235359731\\_The\\_High\\_Cost\\_of\\_Free\\_Parking](https://www.researchgate.net/publication/235359731_The_High_Cost_of_Free_Parking) (accessed on 15.09.2024) (In English)

7. Bivalina Mariya Vyacheslavivna (2007) Problemi ta metodi modernizacij gitlovoi zabudovi 60h-70h rokiv (na prikladi Kijeva) [Problems and Methods of Modernizing Mass Housing Districts of the 60s-70s (On the Example of Kyiv)]." dys ... kand. arkhitektury. Kyiv: KNUBA, P.168. (in Ukrainian)

8. Kateryna Malaia and Philipp Meuser, 2024 "Mass Housing in Ukraine.". [Electronic resource]. Available at: <https://dom-publishers.com/products/mass-housing-in-ukraine> (accessed on 15.09.2024), (In English)

9. Unit Home [Electronic resource]. Available at: <https://archimatika.com/projects/unit.home> (accessed on 15.09.2024), (in Ukrainian)

10. MIT Campus Expansion. Joann Gonchar FAIA [Electronic resource]. Available at: <https://continuingeducation.bnppmedia.com/courses/architectural-record/colleges--universities-1/3/> (accessed on 15.09.2024) (In English)

11. Park Lake City Residential Complex Website [Electronic resource]. Available at: <https://apartments.parklake.city/> (accessed on 15.09.2024), (in Ukrainian)

### Annotation

**Mykola Morozov**, post graduate student Department of Theory of Architecture and architectural design, Kyiv National University of Construction and Architecture.

#### **Influence of residential building on the planning structure of cities, types of residential building depending on the socio-economic factor**

The article presents an analysis of the current calculation of the density of residential buildings, its influence on the further calculation of the territory for the functioning of residential buildings. The article also hypothesizes that residential buildings should have different types, which in turn should affect the calculation of its density. The article presents theses of the importance of building density, its impact on the environment and people's lives. Examples of various residential buildings, their functionality, and the typology of apartments and apartments are also given.

In Ukraine, the density of residential buildings is calculated according to a single principle, according to the urban planning department. Regardless of any socioeconomic, geographic, or market factors. That is, the calculation of the number of residents is accepted in accordance with DSTU [24], in residential buildings the number of people who are permanently in the facility ( $L/f$  is determined according to the norm of 21 m<sup>2</sup> of total area per owner (lessee) of the home and each member of his family and an additional 10.5 m<sup>2</sup> per family.

The article proposed: Modern trends in urban development dictate new rules to which the market responds, but architectural standards do not. It is safe to say that the modern housing development of Ukrainian cities is not uniform and can be divided into the following categories:

1. Family-type residential buildings of medium storey, with a predominant amount of appropriate infrastructure, such as playgrounds, educational institutions, etc.

2. Residential construction of the business segment as part of a multifunctional building. Where the vast majority of residents use this building exclusively for recreation and spend most of their time next to the public building. In my opinion, this type of residential development definitely does not need playgrounds in the same amount as a family building.

3. Residential development for students and young professionals. There is also a completely different need for infrastructure and a different approach to the density of such buildings.

4. Country-type residential building, recreational, up to 4 floors. Usually, such a building has socio-economic features such that it is located outside the city, has a high level of motorization, but at the same time it is usually located near large areas of nature, forests, reservoirs, which already partially become part of its infrastructure.

The main examples are: Fayna town residential complex, Unit city, MIT campus and Park lake city residential complex, each for every social economic factor.

**Keywords:** residential building density; residential buildings; density calculation; territory calculation; residential architecture.