

DOI: <https://doi.org/10.32347/2077-3455.2025.71.605-618>

УДК: 711

Морозов Микола Володимирович,

аспірант кафедри теорії архітектури і архітектурного проєктування

Київського національного університету будівництва і архітектури,

Архітектор ТОВ «Архіматика»

morozov_mv-2022@knuba.edu.ua

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

ПРОБЛЕМАТИКА МІКРОРАЙОННОЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ НИЗЬКОЇ ЩІЛЬНОСТІ, ВПЛИВ НЕЯКІСНИХ ПРОСТОРОВИХ РІШЕНЬ НА СЕРЕДОВИЩЕ І ЖИТТЯ ЛЮДЕЙ

Анотація: стаття представляє аналіз щільності типової мікрорайонної житлової багатоквартирної забудови. В статті розглядається як недостатня щільність забудови створює неякісні просторові рішення, що в свою чергу впливають на життя людей, створюючи неякісне середовище. Також в статті запропоновані основні принципи якісного середовища, їх типологія, приклади просторових рішень, які потрібні для створення комфортного простору для життя і функціонування людини.

Ключові слова: щільність житлової забудови; житлові будинки; простори житлової багатоквартирної забудови; мікрорайонна житлова багатоквартирна забудова; житлова архітектура; вулиця; площа; подвір'я.

Постановка проблеми. Згідно з ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування і забудова територій" Мікрорайон – це первинний елемент соціально-планувальної структури території населеного пункту, який містить житлову забудову, повний комплекс об'єктів повсякденного обслуговування, зелені насадження, об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури і обмежений магістральними вулицями загальноміського та районного значення, а подекуди проїздами. Мікрорайони можуть бути різних розмірів, від невеликих житлових кварталів до великих районів великих міст. Вони часто розробляються з певними проектними планами та ураховують потреби населення в доступі до різних послуг та зручностей. Мікрорайони грають важливу роль у плануванні та розвитку міст та сприяють покращенню якості життя мешканців. [1]. Мікрорайони можуть бути корисними для організації життя мешканців у великих містах і населених пунктах, але існують різні проблеми та питання, які можуть виникати в контексті їх розвитку та функціонування. Ось деякі можливі проблеми:

1. *Планування та дизайн*: не завжди мікрорайони правильно спроектовані і плануються з урахуванням потреб мешканців. Це може призводити до некомфортного життя та обмеженого доступу до необхідних служб та інфраструктури.
2. *Транспортна інфраструктура*: мікрорайони можуть страждати від проблеми з транспортною доступністю, особливо якщо вони відокремлені від інших частин міста та погано обслуговуються громадським транспортом.
3. *Соціальна ізоляція*: у деяких мікрорайонах може виникати відчуття соціальної ізоляції через відсутність спілкування з іншими мешканцями міста або через відсутність різноманітних суспільних подій та ініціатив.
4. *Екологічні питання*: Планування мікрорайонів повинно враховувати екологічні аспекти, такі як зелені зони, відходи та сміттєзвалища, щоб уникнути негативного впливу на навколишнє середовище.
5. *Рівень забруднення*: Деякі мікрорайони можуть стикатися з проблемами забруднення повітря, води та ґрунту через наявність промислових об'єктів або інфраструктури, яка не відповідає сучасним стандартам екології.

Всі ці аспекти призводять до появи великої кількості занедбаних територій, які не використовуються в повсякденному житті людей, що призводить до їх занепаду. Також відсутність архетипічних, зрозумілих просторів в типовій мікрорайонній житловій багатоквартирній забудові призводить до розбалансування орієнтації людини в просторі. Немає розуміння, де вулиця? Чи це площа?

Аналіз досліджень і публікацій. В своїй дисертації Коник С.І звертає увагу на те що, швидка урбанізація в умовах перехідної економіки сприяє інтенсифікації використання території міст, що є передумовою ряду якісних та кількісних змін у міському середовищі. У містобудівному контексті важливим показником є *міська щільність*, що характеризує різні процеси у міському середовищі: ущільнення забудови, інженерних мереж, транспортної та пішохідної мереж, ускладнення функціональних зв'язків та соціальних процесів, зміни у економіці та адмініструванні, вплив на архітектурно-просторовий образ міста, формування екологічного середовища [2]. В своїй статті Черенько Л.М., Полякова С.В., Шишкін В.С. та інші наголошують на тому що, відсутність нормального за суспільними уявленнями житла негативно впливає як на самопочуття людини в суспільстві, її задоволеність життям, можливість створити сім'ю, народити дітей, так і безпосередньо на стан фізичного здоров'я, підвищує ризики потрапляння до категорії бідних, соціальної ізоляції та соціального відторгнення. Крім того, незабезпеченість житла сучасними зручностями, особливо засобами комунікації, істотно звужує можливості

саморозвитку та самореалізації, доступу до дистанційної зайнятості та навчання, а отже, знижує шанси для підвищення рівня та якості життя. Всі ці наслідки поширення незадовільних житлових умов загострюють соціально-демографічні проблеми, погіршуючи врешті решт соціальне середовище [3]. Також стає зрозуміло, що велика кількість житлової багатоквартирної забудови перебуває в аварійному стані, як зазначив в своїй роботі Гайко Ю.І. та інші Аналіз досвіду експлуатації житлових будівель довів, що найбільший відсоток їхньої аварійності в мирний час обумовлений: порушенням правил експлуатації – 64 %; низькою якістю вишукувань і помилками під час проєктування – 17,5 %; низькою якістю виробництва будівельних робіт – 15 %; іншими причинами – 3,5 %[4]. Багато хто з авторів дотримаються думки. Що низька щільність мікрорайонної забудови є проблемою, і потрібно збільшувати щільність для створення комфортного середовища. Як наприклад Ліпанін В.А. і Мілаш Т.О. в своїй роботі зазначають, що спочатку може здатися, що це неправильно, але це не так. За рахунок високої щільності можна домогтися компактності міста, коли до потрібної точки не 10 кілометрів, а, умовно, 3. [5]. Також аналізуючи світовий досвід, стає зрозуміло, що в сучасних реаліях ринкової економіки неможливо допускати марну витрату територій міста, кожен частина середовища повинна виконувати якусь функція і відігравати роль в житті соціуму. Так, Габрель М. на прикладі житлової політики Франції наголошує у своїй статті на ролі муніципалітетів у врегулюванні цього питання. Також муніципалітет має право переваг у викупі земель за межами міста, які згідно містобудівної документації, визначені для житлової забудови та на інші громадські потреби. У випадку конфлікту, пов'язаного з визначенням вартості викупу, питання переноситься до суду, рішення якого вважається остаточним. При забудові існуючих районів міста, враховується майбутня ціна землі, яка підвищується внаслідок удосконалення дійсної забудови [6]. Також мікрорайонна забудова, особливо житлова багатоквартирна зазвичай створена без уваги до громадських просторів, тобто фактично їх нівелювання в тканині міста. Як говорить Павло Кравчук у своїй статті: Ми спеціально піднімаємо тему громадських центрів, мікрорайонного обслуговування, ревіталізації мікрорайонів, щоб не сприймали їх як відстійники. Це середовищна основа всього міського ладу, без якої все місто існувати не може. Місто – це не центр. У нас місто – це житломасиви і пора це усвідомити. Проблема громадських центрів існує всюди, мабуть, окрім Львова, де місцева влада видає цікаві нормативи щодо благоустрою дворів, забороняє створювати там всілякі демонічні новобуди [7].

Мета статті. Проаналізувати основну проблематику мікрорайонної забудови як зі сторони соціального аспекту так і з боку її архітектурно-

просторового вирішення. Запропонувати основні принципи створення людиноцентричного середовища зі зрозумілими архетипами просторів.

Основна частина. В сучасних реаліях функціонування міст мікрорайонна забудова вже не відповідає тим викликам, які стають перед нами під час великої урбанізації житлових просторів міст. Проблема догляду за територіями, проблема відсутності громадських просторів, занедбання територій через брак розуміння, що саме робити з ними, впливає на якість життя людей. Фактично переважна більшість людей намагається поліпшити якість свого проживання змінюючи застарілі житлові середовища на нові. Навіть іноді не звертаючи уваги на те що нове середовище не завжди якісне середовище.

Історичний досвід реконструкції мікрорайонної забудови полягає в вирішенні як соціальних, так і архітектурно просторових моментів. Якщо брати досвід європейських країн, то можна виділити такі головні напрямки:

1. *Участь громади:* важливим елементом реконструкції є врахування думок та побажань місцевої громади. Зазвичай проводяться громадські консультації та зустрічі, на яких мешканці мають можливість висловити свої ідеї та побажання щодо розвитку мікрорайону.
2. *Планування та дизайн:* реконструкція мікрорайонів включає в себе розробку детального плану розвитку, в якому враховуються аспекти, такі як житлова та комерційна інфраструктура, зелені зони, транспортна доступність, архітектурний дизайн.
3. *Збереження історичної спадщини:* у випадках, коли мікрорайон має історичну цінність, реконструкція може включати в себе збереження та реставрацію історичних будівель та архітектурних особливостей.
4. *Реконструкція та розвиток інфраструктури:* часто в мікрорайонах проводять реконструкцію доріг, комунікацій, системи водопостачання та каналізації, а також створюють нові об'єкти соціальної та культурної інфраструктури, такі як школи, лікарні, парки та майданчики.
5. *Сталість і екологія:* Реконструкція мікрорайонів в Європі також враховує аспекти сталого розвитку та екологічної безпеки. Це може включати в себе заходи для зменшення викидів CO₂, створення екологічних зон та збереження природних ресурсів.
6. *Фінансування та партнерства:* для успішної реконструкції мікрорайонів може бути важливим співпраця з різними стейкхолдерами, включаючи місцеву владу, приватні компанії та міжнародні фінансові установи для забезпечення фінансування та ресурсів.

Так само можна додати виключно архітектурно-просторові проблеми мікрорайонів. І, особливо неприємно, що всі ці проблема застарілого фонду 70х-80х років будівництва відтворюються в проєктах останніх 20ти років. Такі як:

1. *Низька щільність забудови*, що призводить до появи великої кількості нефункціональних просторів (рис. 1) [8].
2. *Неспівмаштабні* людині простори і забудова, людині некомфортно знаходитися в цій забудові (рис. 2) [8].
3. *Невпорядкованість просторів*. Немає чіткого розмежування де парковка, де пішохідні потоки, тощо (рис. 3) [8].
4. *Відсутність комерційного фронту перших поверхів*, що призводить до подальшої хаотичної появи комерційних приміщень на першому поверсі, що в перспективі створює візуальний хаос, проблеми з інклюзивністю, тощо (рис 4) [8].



Рис. 1. Фото мікрорайону оболонь [8].

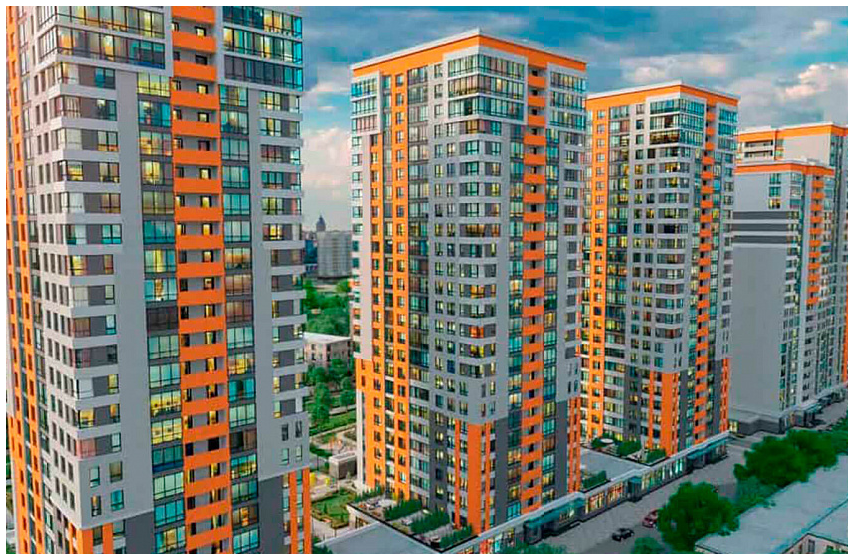


Рис. 2. Фото жк «Бережанський» [8].



Рис. 3. Фото жк «Патріотика» [8].



Рис. 4. Фото жк «Яскравий» [8].

Загальний підхід до реконструкції мікрорайонів може варіюватися в залежності від конкретного місця та завдань, але головною метою є створення комфортного, сталого та життєздатного середовища для мешканців. Так само можна виділити головні напрямлення, які треба вирішувати за допомогою архітектурно-планувальних факторів. Це ущільнення забудови, впорядкування просторів, пропрацювання чітких правил використання простору, акцент на створення пішохідних просторів і активних вулиць. Бо комфортне місто має бути в людському масштабі. І це не обов'язково пов'язано виключно із висотністю. Якщо будівлі стають вищими, їх потрібно будувати далі одну від одної — для збереження стандартів інсоляції, тобто притоку сонячної радіації, природної вентиляції та інших норм. Якщо санітарні стандарти ігнорувати, міста перетворюються на антиутопічні кам'яні джунглі. А ось щільна забудова середньої поверховості дозволяє збільшити кількість квартир, не знижуючи, а навіть

підвищуючи якість життя [9]. Але добре починати із розуміння того, які саме архетипічні простори потрібно створювати в рамках реконструкції існуючого житлового багатоквартирного фонду. Доречи всі ці принципи абсолютно релевантні і до нової забудови, бо помилки минулого можна дуже часто побачити і в нових проєктах житлової багатоквартирної забудови.

Всі архетипи просторів давно зрозумілі і багато років використовуються при плануванні і забудові житлових міст. Фактично їх можна класифікувати наступним чином: це простори подвір'я (рис. 5) [10], площ (рис. 6) [10], вулиць/бульварів (рис. 7) [10], парків, чи великих ландшафтних просторів (рис. 8) [10], дитячих майданчиків, як окремий тип просторових рішень (рис. 9) [10].

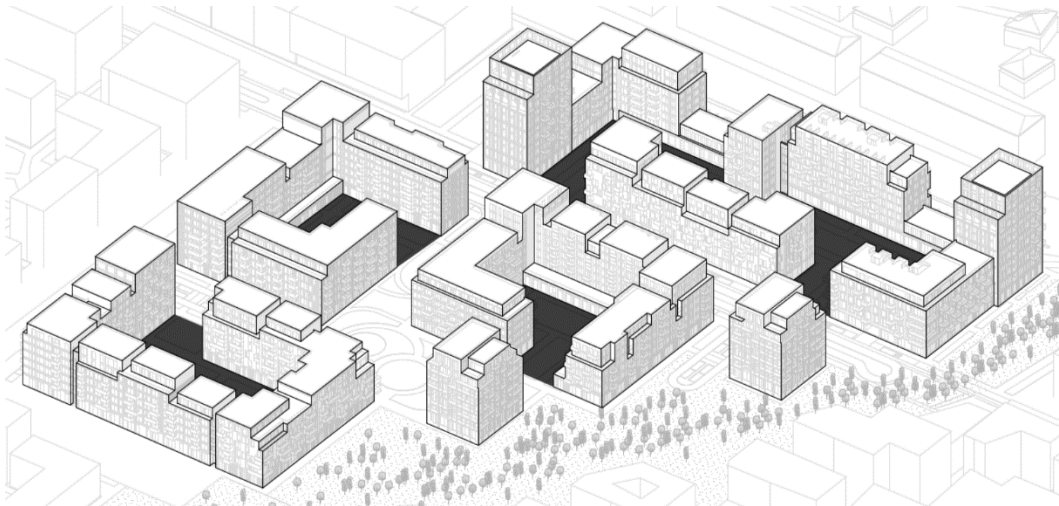


Рис. 5. Схема ділення на простори подвір'я [10].

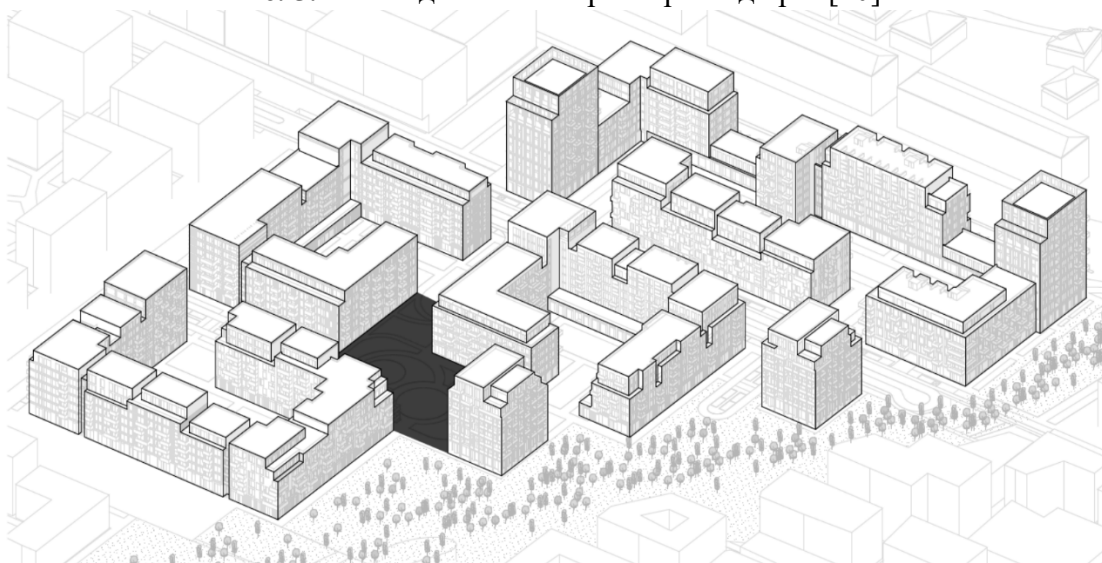


Рис. 6. Схема ділення на простір площі [10].

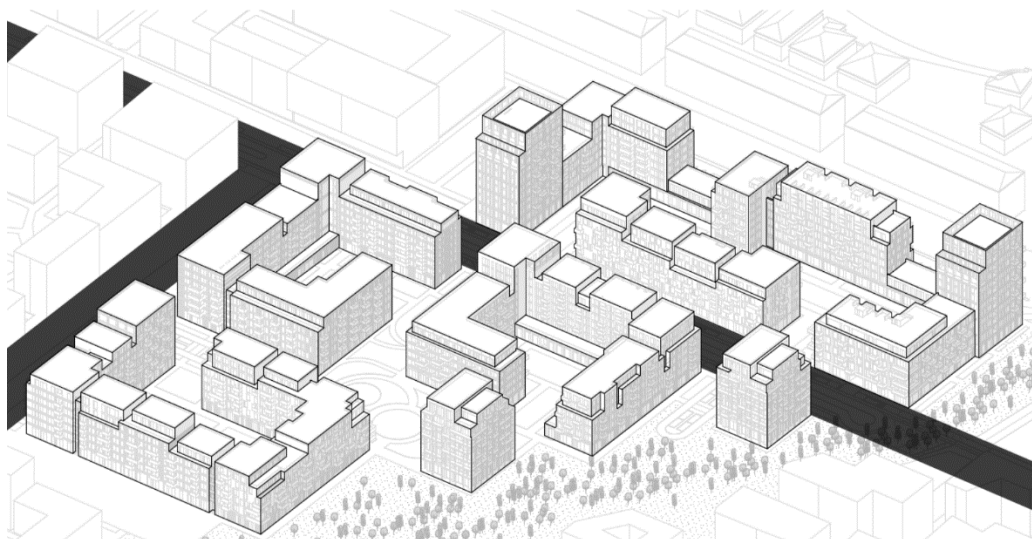


Рис. 7. Схема ділення на простір вулиць [10].

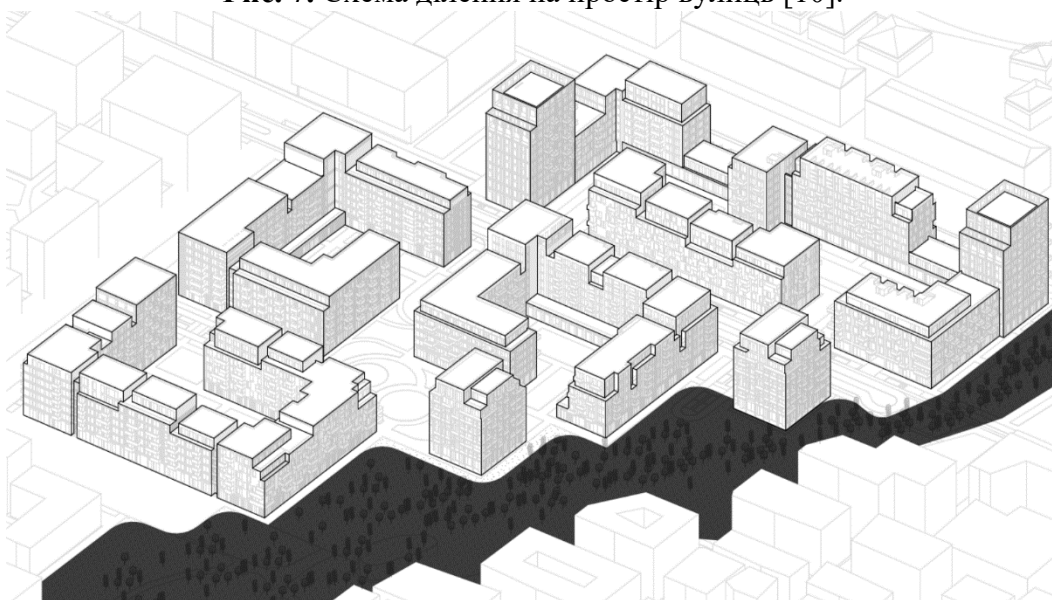


Рис. 8. Схема ділення на простір парку [10].

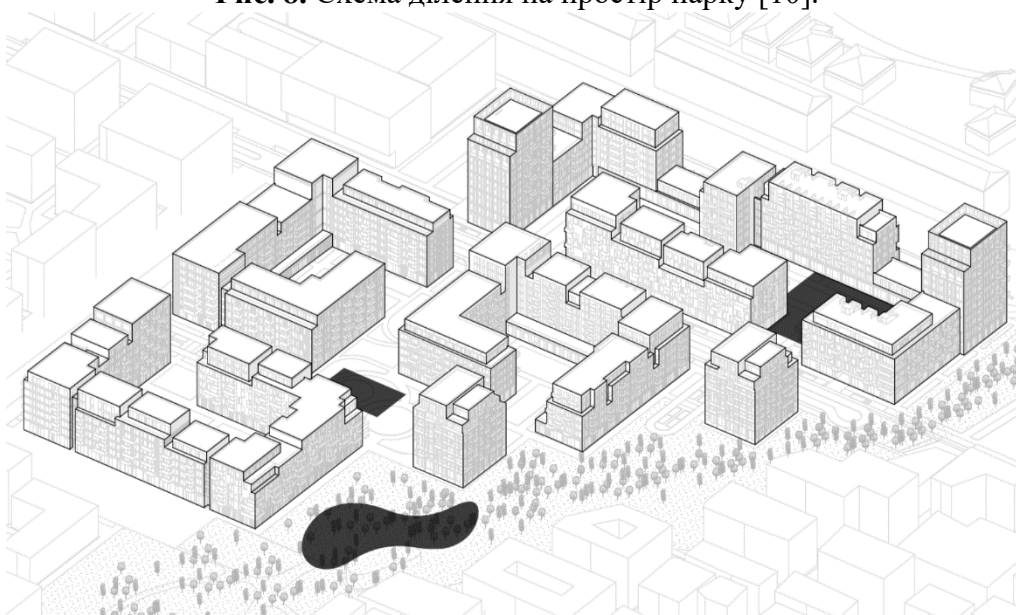


Рис. 9. Схема ділення на простори дитячих майданчиків [10].

Подвір'я має велике значення як у культурному, так і в практичному сенсі, особливо в українській традиції. Воно виконує кілька важливих функцій:

1. *Місце для родинного та соціального життя*: Подвір'я є місцем, де родина проводить вільний час, спілкується з сусідами і друзями. Це простір для відпочинку, святкувань та культурних подій, таких як весілля або традиційні свята.

2. *Господарська функція*: У сільських громадах подвір'я часто є важливим господарським осередком. Тут можуть бути сад, город, сараї для тварин, хліви, комори тощо. Це місце, де зберігаються інструменти, харчі, матеріали для будівництва чи інших потреб.

3. *Естетика та самовираження*: Подвір'я також є відображенням естетичних смаків та господарської охайності родини. Багато людей прикрашають подвір'я квітами, парканами, скульптурами, що є проявом їхнього індивідуального стилю.

4. *Історичний та культурний аспект*: У багатьох культурах подвір'я має особливе значення. Наприклад, в українській культурі подвір'я було місцем зустрічі поколінь, збереження традицій, передачі знань. Це був простір, де діти вчилися ремеслу, а старші покоління передавали свій досвід.

Таким чином, подвір'я є важливою частиною соціального, економічного та культурного життя.

З точки зору архітектури, якісна *вулиця* має надзвичайно важливе значення, оскільки вона не лише є частиною міського середовища, але й формує естетичний вигляд міста чи села. Ось кілька ключових аспектів, чому якісна вулиця важлива з архітектурної точки зору:

1. *Гармонія з архітектурним стилем*: Вулиця повинна вписуватися в загальний архітектурний ансамбль міста. Якісне вуличне покриття, дизайн тротуарів, зелені зони, освітлення та архітектурні елементи (лавки, ліхтарі, малі архітектурні форми) повинні відповідати стилю забудови і підкреслювати його.

2. *Функціональність простору*: Вулиця є частиною міського простору, який повинен бути добре організованим та функціональним. Архітектори та планувальники створюють такі вулиці, щоб вони забезпечували зручність пересування для пішоходів, велосипедистів і водіїв, включаючи правильне зонування (ширина тротуарів, виділені смуги для транспорту, паркувальні місця).

3. *Естетична привабливість*: Якісна вулиця додає естетичної цінності місту. Архітектурно спроектовані вулиці з урахуванням пропорцій, кольорів і матеріалів створюють візуальну гармонію і настрій. Приємна атмосфера на вулицях сприяє підвищенню якості життя мешканців та привабливості території.

для туристів.

4. *Інтеграція з природним середовищем*: У сучасному містобудуванні вулиці часто проєктуються з урахуванням природних ландшафтів і зеленої інфраструктури. Озеленення, посадка дерев, створення парків та скверів уздовж вулиць не лише роблять місто більш привабливим, але й сприяють збереженню довкілля.

5. *Історична та культурна ідентичність*: Архітектурно значущі вулиці можуть зберігати історичну спадщину міста. Вони відображають культуру, традиції та історію, через архітектурні деталі, пам'ятники, старі будівлі, що гармонійно інтегровані в сучасне середовище.

6. *Містобудівна структура*: Вулиці є важливими елементами міської структури. Архітектори та планувальники враховують роль кожної вулиці у зв'язку різних частин міста між собою, забезпечення ефективної транспортної інфраструктури і створення громадських просторів.

Таким чином, з архітектурної точки зору, якісна вулиця — це не лише простір для пересування, але й важливий елемент, який впливає на естетику, функціональність і комфорт міського середовища

Якісна *площа* має надзвичайне значення з архітектурної точки зору, оскільки вона є не лише центральним простором для громадського життя, але й відображає естетичні та функціональні цінності міста чи населеного пункту. Ось чому якісна площа є важливою:

1. *Центральний архітектурний елемент*: Площа часто є «обличчям» міста чи села. Вона слугує центральним елементом, який визначає характер міського середовища, і навколо неї зосереджені важливі будівлі — ратуша, храми, музеї, театри. Архітектори проєктують площі як ключові акценти містобудівного плану, де сходяться головні вулиці та важливі громадські функції.

2. *Функціональність і зручність*: Площі виконують функцію відкритого громадського простору, який має бути добре організованим для використання мешканцями. Це місце для проведення ярмарків, фестивалів, концертів, зборів. Якісна площа має враховувати потреби пішоходів, доступність для всіх категорій населення, а також можливості для комфортного пересування, відпочинку та взаємодії.

3. *Візуальна симетрія та пропорції*: Площа є місцем, де архітектори можуть використовувати пропорції, симетрію та просторову композицію для створення візуальної гармонії. Будівлі, що оточують площу, повинні відповідати одній архітектурній логіці, бути візуально взаємопов'язаними, але водночас не затінити чи перебільшувати простір самої площі.

4. *Естетична привабливість*: Архітектурно добре спроектована площа є

естетично привабливим простором, де використовуються різноманітні матеріали, текстури, форми та кольори. Це включає як оздоблення самого простору (бруківка, плитка), так і архітектурні деталі: фонтани, пам'ятники, малі архітектурні форми (лавки, ліхтарі, дерева).

5. *Соціальна взаємодія та культурна значущість*: Площі традиційно служать місцем для зустрічей і соціальної взаємодії. Архітектори приділяють велику увагу тому, щоб площі були відкритими та запрошували до комунікації. Вони також можуть відображати історичну та культурну спадщину міста через монументи, статуї, архітектурні деталі, що символізують значущі події або постаті.

6. *Інтеграція з природним середовищем*: Архітектурно якісні площі часто поєднуються з природними елементами — зеленими зонами, фонтанами, квітниками. Озеленення площі не лише покращує естетику, але й створює комфортні умови для відпочинку в літній період, надаючи тінь і свіжість.

7. *Збереження історії та ідентичності*: Якісні площі часто є історично значущими місцями, що зберігають архітектурну спадщину та ідентичність міста. Площі можуть стати символом конкретної епохи, архітектурного стилю або культурної події. Тому при проєктуванні нових площ або реставрації старих важливо враховувати збереження їхньої унікальності.

8. *Зв'язок з іншими просторами*: Площі є вузловими точками в місті, які об'єднують інші міські простори, вулиці, парки та культурні об'єкти. Архітектори створюють їх як місця, що допомагають організувати навколишню міську структуру, роблячи місто логічним та зрозумілим для орієнтації.

Таким чином, з архітектурної точки зору, якісна площа є ключовим елементом міського середовища, який об'єднує естетику, функціональність та культурну спадщину, роблячи місто зручним та привабливим для мешканців і гостей.

Висновки. Представлені основні архетипи просторів відіграють надважливу роль у формуванні середовища мікрорайонів. Фактично описані мінуси мікрорайонної забудови можливо компенсувати за рахунок ущільнення забудови. А ось методи цього ущільнення повинні всі підпорядковуватися описаним у статті принципам створення зрозумілих і архетипічних просторів. Тобто кожна людина, яка знаходиться в середині цих просторів, після реконструкції, повинна зрозуміти в якому саме просторі вона знаходиться. Чи це вулиця, площа, подвір'я, парк, чи дитячий простір. В подібній структурі завжди буде створюватися якісне і комфортне для людини середовище. Але дуже важливо створювати ці середовища правильно, в правильних пропорціях, якісній планувальній структурі, з повагою до існуючих зелених насаджень, історичної спадщини, можливостей економіки країни, існуючих інженерних мереж.

Список літератури:

1. ДБН Б.2.2-12:2019 Планування та забудова територій (чинний від 10.01.2019 Київ Мінрегіон України 2019. 24с. (Державні будівельні норми України)
2. Коник С.І. Ущільнення забудови Території Історично сформованих міст (На прикладі Львова). Дисертація канд. архітектури: 18.00.01 Львів: Національний університет «Львівська Політехніка. 2021р. С. 305.
3. Черенько Л. М., Полякова С. В., Шишкін В. С., Заяць В. С., Когатько Ю. А., Васильєв О. А., Реут А. Г., Клименко Ю. А., Новосільська Т. В. Житлові умови населення: чинники, сучасний стан і політика регулювання : дослідження / Нац. акад. наук України, Ін-т демографії та соц. досліджень ім. М. В. Птухи. Київ, 2020. 258 с.
4. Гайко Ю. І., Жидкова Т. В., Апатенко Т. М., Завальний О. В., Рапіна Т. В., Чепуріна С. М., Шишкін Е. А. Проблеми та перспективи розвитку житлової забудови в умовах комплексної реконструкції міста : монографія / М-во освіти і науки України, Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. Харків, 2019. 248 с.
5. Ліпянін В.А. Мілаш Т.О. Принципи планування житлової забудови в сучасних умовах (на прикладі мікрорайону «Північний» в м. Рівне) // Наукові вісті Дніпровського університету. 2018. №14. [Електронний ресурс]. URL: http://nvdu.snu.edu.ua/wp-content/uploads/2020/03/2018_14_9.pdf (дата звернення: 17.10.2024).
6. Габрель М. Житлова політика великих міст // Вісник Національного університету «Львівська політехніка». Серія: Архітектура. 2020. №2 (2). С. 34–43. DOI: <https://doi.org/10.23939/sa2020.02.034>
7. Назарова Є. Як житлові мікрорайони змінили міста України у другій половині ХХ століття [Електронний ресурс] // Радіо Свобода. 07.11.2021. URL: <https://www.radiosvoboda.org/a/yak-mikrorayony-vplynuly-na-ukrayinchiv/31545390.html> (дата звернення: 17.10.2024)
8. Абдулаєва Р. Оболонський район Києва: парки, набережні й новобудови [Електронний ресурс] // РБК-Україна. Неділобудів. 27.11.2021. URL: <https://realty.rbc.ua/rus/show/parki-ozera-lesa-privlekatelen-obolonskiy-1638009846.html> (дата звернення 17.10.2024)
9. Шпурік А., Кудельник В. «Без лебедів із шин і старих іграшок на клумбах». Розповідаємо, якими можуть стати двори в Сумах [Електронний ресурс] // Cukr.City. 20.08.2024. URL: <https://cukr.city/city/2024/suchasni-dvory/> (дата звернення 17.10.2024)
10. Авторська розробка ТОВ «Архіматика». Київ 2024р. [Електронний ресурс]. URL: <https://archimatika.com/projects> (дата звернення 17.10.2024)

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. 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)
3. Cherenko, L. M., Polyakova, S. V., Shyshkin, V. S., Zaiats, V. S., Kohatko, Y. A., Vasyliiev, O. A., Reut, A. H., Klymenko, Y. A., & Novosilska, T. V. (2020). Zhytlovi umovy naselennia: chynnyky, suchasnyi stan i polityka rehuliuвання [Housing conditions of the population: factors, current state and regulation policy]. Kyiv: Institute for Demography and Social Studies of the National Academy of Sciences of Ukraine. (in Ukrainian)
4. Haiko, Y. I., Zhydkova, T. V., Apatenko, T. M., Zaválnyi, O. V., Rapina, T. V., Chepurina, S. M., & Shyshkin, E. A. (2019). Problemy ta perspektyvy rozvytku zhytlovoi zabudovy v umovakh kompleksnoi rekonstruktsii mista [Problems and prospects of residential development in conditions of integrated urban reconstruction]. Kharkiv: O. M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv. (in Ukrainian)
5. Lipiiianin, V. A., & Milash, T. O. (2018). Pryntsypy planuvannia zhytlovoi zabudovy v suchasnykh umovakh (na prykladi mikroraiionu "Pivnichnyi" v m. Rivne) [Principles of residential planning in modern conditions (case of the "Pivnichnyi" microdistrict in Rivne)]. Naukovi Visti Dalivskoho Universytetu, (14). http://nvdu.snu.edu.ua/wp-content/uploads/2020/03/2018_14_9.pdf (in Ukrainian)
6. Gabrel, M. (2020). Housing policy of large cities. Urban-spatial aspect. Visnyk of Lviv Polytechnic National University. Series: Architecture, 2(2), 34–43. <https://doi.org/10.23939/sa2020.02.034> (in Ukrainian)
7. Nazarova, Y. (2021, November 7). Yak zhytlovi mikrorayony zminyly mista Ukrainy u druhii polovyni XX stolittia [How residential microdistricts changed Ukrainian cities in the second half of the 20th century]. Radio Svoboda. <https://www.radiosvoboda.org/a/yak-mikrorayony-vplynuly-na-ukrayinchiv/31545390.html> (accessed: October 17, 2024). (in Ukrainian)
8. Abdulaieva, R. (2021, November 27). Obolonskyi raion Kyieva: parky, naberezhni ta novobudovy [Obolonsky district of Kyiv: parks, embankments, and new buildings]. RBC Ukraina. <https://realty.rbc.ua/rus/show/parki-ozera-lesa-privlekatelen-obolonskiy-1638009846.html> (accessed: October 17, 2024) (in Russian)
9. Shpurik, A., & Kudelnyk, V. (2024, August 20). «Bez lebediv iz shyn i starykh ihrashok na klumbakh»: Rozpovidayemo, yakymy mozhut staty dvory v Sumakh

[“Without swans from tires and old toys on flower beds”: Telling what courtyards in Sumy can become]. Cukr.City. <https://cukr.city/city/2024/suchasni-dvory/> (accessed: October 17, 2024) (in Ukrainian)

10. Author's development of LLC "Archimatika" Kyiv 2024 [Electronic resource]. URL: <https://archimatika.com/projects> (accessed: October 17, 2024) (in Ukrainian)

Abstract

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

Problems of the microrajon low-density housing, the impact of poor-quality spatial solutions on the environment and people's life

The article presents an analysis of the density of a typical micro-district residential multi-apartment building. The article considers how insufficient building density creates poor-quality spatial solutions, which in turn affect people's lives, creating a poor-quality environment. Microrajons play an important role in the planning and development of cities and contribute to improving the quality of life of residents. Microrajons can be useful for organizing the lives of residents in large cities and settlements, but there are various problems and issues that may arise in the context of their development and functioning. The article also offers the main principles of a quality environment, their typology, examples of spatial solutions that are needed to create a comfortable space for human life and functioning. The presented main spaces of archetypes play an important role in the formation of spaces. In fact, the described disadvantages of microrajon development can be compensated for by densifying the development. But the methods of this consolidation must all be subject to the principles of creating clear and archetypal spaces described in the article. That is, every person who is in the middle of these spaces, after the reconstruction, must understand in which space he is. Whether it is a street, a square, a yard, a park, or a children's space. Such a structure will always create a high-quality and comfortable environment for people. But it is very important to create these environments correctly, in the right proportions, with a high-quality planning structure, with respect for the existing green spaces, historical heritage, opportunities of the country's economy, existing engineering networks.

Keywords: density of residential buildings; residential buildings; spaces of residential multi-apartment buildings; micro-district residential multi-apartment building; residential architecture; street; square; courtyard.