

DOI: <https://doi.org/10.32347/2077-3455.2025.73.277-286>

УДК 711.4

Древаль Ірина Владиславівна,

доктор архітектури, професор кафедри урбаністики та містобудування

Харківського національного університету міського господарства

імені О.М.Бекетова

iryna.dreval@kname.edu.ua

<https://orcid.org/0000-0002-8157-1467>

Купін Владислав Вадимович,

аспірант кафедри урбаністики та містобудування

Харківського національного університету міського господарства

імені О.М.Бекетова

Vladislav.Kupin@kname.edu.ua

<https://orcid.org/0009-0005-7101-0286>

БАГАТОФУНКЦІОНАЛЬНИЙ ЖИТЛОВИЙ КОМПЛЕКС: ДО ПИТАННЯ ВИЗНАЧЕННЯ ПОНЯТТЯ

Анотація: у статті розглянута проблема визначення поняття «багатофункціональний житловий комплекс» (БФЖК), як важливої складової дослідження даних об'єктів. Проведено аналіз змісту складових поняття БФЖК; та їх основних характеристик, які є суттєвими для цього типу об'єктів; запропоновано визначення поняття БФЖК в містобудівній предметній площині.

Ключові слова: житловий комплекс; містобудування; сталий розвиток; міське середовище; типологія.

Постановка проблеми. Формування комфортного житлового середовища міст завжди було актуальним завданням архітектурно-містобудівної сфери діяльності на різних етапах розвитку урбанізованого простору. В наш час, коли кількість міського населення стрімко зростає [1], дане питання набуває особливої важливості та гостроти. Про це свідчать як міжнародні, так і державні документи [2]. Шляхи вирішення цього завдання, були опрацьовані в концепції сталого розвитку та визначені в її глобальних цілях в тому числі і в Україні [3, 4].

Будівництво сучасних житлових об'єктів на засадах принципів сталого розвитку сприяє не тільки покращенню якості життя людей, а й вирішує екологічні та економічні проблеми. Тому пошук архітектурно-містобудівних форм просторової організації житлового середовища, які задовільняють визначеним принципам, є вельми актуальним. Сьогодні накопичений чималий проектно-практичний досвід, де представлено значне різноманіття способів забудови житлових територій та розселення різних категорій населення.

Найбільшої популярності у забудовників та городян в останні десятиліття набули багатофункціональні житлові комплекси (БФЖК). В даній роботі вони розглядаються як складні архітектурно-містобудівні об'єкти, що є сучасною формою організації житлового середовища міста, в якій найбільш повно реалізуються потреби людини в організації побуту сім'ї, а також інші важливі потреби. БФЖК об'єднують різні функції (житлову, комерційну, освітню, рекреаційну тощо) в межах єдиної архітектурно-містобудівної структури.

Тому дослідження цих об'єктів, наукове визначення поняття БФЖК стане внеском у їх подальший розвиток та ефективне застосування. Особливо це важливо з точки зору вдосконалення нормативно-правової бази містобудування і зонування та планування землекористування.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Різні аспекти формування житлового простору і зокрема житлових комплексів та БФЖК розглядалися в низці робіт як вітчизняних науковців й практиків, так і зарубіжних. Для даної роботи важливими є дослідження, які розкривають природу багатофункціональної архітектури. Так, дослідження Е. Цайдлера послужило базою для характеристики процесів світового розвитку багатофункціональної архітектури в містобудівному контексті. Автор розглядає в основному північно-американський і західноєвропейський досвід в плануванні міських багатофункціональних структур. На його думку «багатофункціональними структурами може бути як відносно маленька будівля, діюча як окрема ланка міського простору, так і величезний комплекс, який сам є майже міським кварталом» [5, с. 4].

На об'єктивність поширення БФЖК, що зумовлено необхідністю формування комфортного і сталого міського простору, вказано у багатьох дослідженнях [6-7]. Заслужовують уваги роботи, де розглядаються функціональні, планувальні та композиційні особливості формування багатофункціональних комплексів, в тому числі БФЖК, та їх класифікації за різними ознаками [8, 9].

Аналіз нормативно-законодавчої бази України [10-13], показав, що таке нове поняття як «багатофункціональний житловий комплекс» там не отримало необхідного відображення.

Загалом, аналіз джерельної бази роботи дозволяє зробити висновок, що питання наукового визначення поняття «багатофункціональний житловий комплекс» ще опрацьовано недостатньо.

Метою публікації є уточнення поняття багатофункціонального житлового комплексу, як особливого архітектурно-містобудівного феномену.

Завдання роботи:

- провести аналіз змісту складових поняття «багатофункціональний житловий комплекс»;
- визначити основні характеристики БФЖК, які є суттєвими для цього типу об'єктів;
- сформулювати визначення поняття БФЖК в містобудівній науковій площині.

Проведене дослідження охоплює аналіз переважно визначень типів архітектурних та містобудівних об'єктів, що склалися у вітчизняній практиці та визначені у нормативно законодавчій базі України.

Методика дослідження включає аналіз нормативної бази проєктування архітектурно-містобудівних об'єктів України, наукових робіт з дослідження БФЖК, порівняльний, іконографічний та аналіз.

Основна частина. Визначення змісту поняття будь якого об'єкту означає виявлення таких його суттєвих властивостей та ознак, які є визначальними для даного об'єкта і відрізняють його від інших. З іншого боку, кожен з архітектурних (в широкому сенсі) об'єктів можна віднести до певного типу функціонально-просторових структур, що також мають певні характеристики, які є об'єднуючими для усіх складових даного типу. Зазвичай, різноманіття типів архітектурних об'єктів сформувалось історично і продовжує поповнюватись під впливом ускладнення процесів життєдіяльності, залучення новітніх технологій, формування нових потреб соціуму. Аналіз різноманіття БФЖК, що склалися сьогодні, показав що їх формування відбувалось на основі розвитку двох типів об'єктів: архітектурних та містобудівних. В архітектурній проєктно-практичній сфері відбувалось ускладнення «житлових будинків», а в містобудівній - розвиток «містобудівних багатофункціональних комплексів». Тому, для уточнення поняття БФЖК вельми доцільно простежити, яким чином ознаки цих двох типів об'єктів «поєдналися» в процесі становлення визначальних ознак нового типу архітектурно-містобудівного об'єкту.

Ключовим елементом у визначенні БФЖК, як особливого архітектурно-містобудівного об'єкту, є поняття «комплекс». Термінологічний аналіз показав, що комплекс (*лат.complexus*) – дослівно означає «те, що є витканим, переплетеним разом». Комплекс виникає тоді, коли *різні елементи починають складати єдине ціле, коли вони стають невіддільними один від одного, коли складається їх взаємна залежність*. Таку взаємну залежність та цілісність можливо дослідити у функціональному, просторовому та соціально-економічному аспектах. При цьому залишається відкритим питання: чи є необхідним для утворення комплексу наявність «взаємної залежності та цілісності» усіх складових об'єкту: функціональних, просторових, економічних.

Важливо, що за допомогою даного поняття можна охарактеризувати, визначити як архітектурні так і містобудівні об'єкти. Тобто комплекс може бути утворений як окремою будівлею (архітектурна предметна площа), так і групою будівель (містобудівна предметна площа). Так, у Житловому кодексі України «житловий комплекс» визначений як єдиний комплекс нерухомого майна, що складається із земельної ділянки в установлених межах, розміщеного на ній житлового багатоквартирного будинку разом із спорудами та інженерними мережами, які утворюють цілісний майновий комплекс» [10]. В ДБН В.2.2-9:2018 це поняття визначено таким чином: «Комплекс – це сукупність будинків і споруд, об'єднаних територіально і функціонально» [11, с.6].

Наступною важливою складовою поняття БФЖК є термін «житловий». Аналіз визначень, які склалися у різних нормативних документах нашої та інших країн, показали, що вони носять здебільшого аксіоматичний характер і нерідко не узгоджені одне з одним. Так, за визначенням [12], архітектурний об'єкт «житловий будинок» – це капітальна будівля (одноквартирна чи багатоквартирна) призначена для постійного проживання, і яка відповідає вимогам законодавства та нормативно-правових актів. В той же час, згідно рекомендацій ДБН Б.2. 2-12: 2019 [13] перші поверхи житлових будівель, які виходять до транспортних магістралей і житлових вулиць рекомендовано використовувати для розміщення там об'єктів громадського обслуговування. Тобто, така житлова будівля призначена не тільки для проживання. Однак, якщо загальна площа нежитлових приміщень перевищить загальну площу житлових, то ця будівля вже втратить визначення «житлового будинку». Виникає питання: а чи можна буде віднести таку будівлю до типу «багатофункціональний житловий комплекс»? Згідно прийнятої в інших країнах типології наявність на перших поверхах житлової будівлі інших функціональних елементів (харчування, побутового обслуговування, дрібної торгівлі тощо), не дозволяє віднести її до багатофункціональної [14].

Характеристики архітектурної форми будівлі в наведених вище визначеннях не розглядаються. Не йдеться також і про економічні аспекти формування таких об'єктів. В той же час існують типології, зміст яких акцентований саме на економічному аспекті. Так, згідно класифікації Urban Land Institute (США) багатофункціональний або мультифункціональний (mixed - use) комплекс це об'єкт, який отримує дохід від трьох і більше функціональних призначень, що мають незалежний попит [14].

В професійних публікаціях будівлі, які окрім житлової включають функції громадського обслуговування, часто називають «житловими комплексами» [15]. До «житлових комплексів» (ЖК) також відносять і території з групою житлових будинків, відкритим простором та елементами первинного обслуговування,

тобто об'єкти, тотожні житловим мікрорайонам [16]. Найбільш ємне їх визначення наведено в дослідженні Морозової Т.Т.: «Житловий комплекс - це планувальне утворення з функцією проживання місцевого населення, складовими якого є багатоквартирні житлові будинки, будинки високощільної блокованої забудови, будинки з апартаментами та сервісними приміщеннями, котеджної та індивідуальної забудови, *об'єднані системою об'єктів* соціально-культурного обслуговування, озеленення і пішохідно-транспортних, інженерних комунікацій» [17, с.18]. Така характеристика у значній мірі співпадає з характеристикою житлового мікрорайону [13, с.16].

Однак, сьогодні ця містобудівна форма організації проживання населення стає застарілою. Замість неї успішно розвивається інша форма – БФЖК. Головними, *суттєвими ознаками* об'єктів даного типу визначено такі як: здатність зберегти, ущільнювати та урізноманітнювати міський простір; стимулювати різні форми міської життєдіяльності; відповідати історичному та культурному контексту; мати властивість динамічної стійкості; відповідати соціально-функціональним, економічним та екологічним вимогам.

Тому поряд з поняттям «житловий комплекс» сьогодні часто вживається і поняття «багатофункціональний житловий комплекс». «БФЖК у сучасному розумінні – це група будівель та споруд, різних за функціональним призначенням (житло, громадські установи, офіси тощо), але об'єднаних однією композиційно-планувальною концепцією» [18, с. 86]. Надані в роботі функціональні характеристики об'єкту вже виходять за межі функціонального наповнення класичного мікрорайону.

На основі порівняльного аналізу практичного досвіду та наукових досліджень був зроблений висновок про близькість суттєвих характеристик «житлового комплексу» та БФЖК. Однак, їх відмінність полягає у тому, що ЖК – це соціально «замкнені» просторово-територіальні утворення, орієнтовані на забезпечення комфортного побуту та первинне обслуговування жителів комплексу, а БФЖК – це більш складні, «відкриті» просторово-територіальні утворення, які окрім домінуючої житлової функції і елементів первинного обслуговування мешканців, рекреацій, можуть включати функціональні об'єкти періодичного та епізодичного обслуговування, а також локації інноваційної виробничої діяльності. Взаємна залежність функцій різних містобудівних рангів в структурі БФЖК обумовлюється не тільки єдиною територією, а й сумісним використанням систем енергозабезпечення, транспортним обслуговуванням тощо, а просторово-планувальна цілісність досягається композиційними засобами. Саме економічні та композиційні чинники є базовими для формування БФЖК. Функціональна організація комплексів спрямована на створення комфортних умов для проживання мешканців, та ефективної організації інших

видів міської життєдіяльності, що локалізуються в їх структурі. Різноманіття архітектурно-містобудівних форм даних об'єктів визначається в значній мірі особливостями містобудівної ситуації їх формування (рис.1, 2).



Рис. 1. Вертикальний БФЖК у Роттердамі [19] Рис. 2. БФЖК «Файна таун» в Києві [14].

Висновки. На основі проведеного аналізу встановлено, що БФЖК слід віднести до містобудівних комплексів в типологічній структурі архітектурно-містобудівних об'єктів. Зміст його поняття складають такі суттєві ознаки, як:

- загальна територія в декілька гектарів (в залежності від містобудівної ситуації);
- висока щільність забудови ділянки (брутто, 200-500 меш/га);
- домінування житлової функції, яка представлена різноманіттям пропозицій організації житла;
- наявність необхідних функціональних складових первинного громадського обслуговування та рекреації для мешканців комплексу;
- наявність додаткових функціональних елементів (обслуговування вищих рангів, інноваційного виробництва);
- наявність розвинутої інфраструктури транспортного та інженерного обслуговування;
- висока планувальна зв'язність (пішохідна й транспортна) з суміжною територією;
- інклюзивність та екологічність архітектурних рішень комплексу;
- контекстуальність композиційного рішення оточуючому середовищу.

Наведені вище ознаки є визначальними для даного об'єкта і відрізняють його від інших. Головними властивостями досліджуваного об'єкту слід вважати унікальність як функціональної організації, так і архітектурно-містобудівної форми.

Перспективи подальших досліджень пов'язані з визначенням факторів, які впливають на функціональну та просторову організацію БФЖК.

Список літератури:

1. World Population Review. URL: <https://worldpopulationreview.com/> (дата звернення: 01.05.2025).
2. Masterson V. What has caused the global housing crisis – and how can we fix it? World Economic Forum. 2022. URL: <https://www.weforum.org/stories/2022/06/how-to-fix-global-housing-crisis/> (дата звернення: 01.05.2025).
3. Про Цілі сталого розвитку України на період до 2030 року: Указ Президента України від 30.09.2019 №722/2019. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/722/2019#Text> (дата звернення: 30.04.2025).
4. Цілі сталого розвитку: Україна: національна доповідь / Міністерство економічного розвитку і торгівлі України. Київ, 2017. 176 с. URL: <https://www.kmu.gov.ua/storage/app/sites/1/natsionalna-dopovid-csr-Ukrainy.pdf> (дата звернення: 30.04.2025).
5. Цайдлер Э. Многофункциональная архитектура. ISBN 5-274-0022-0. М.: Стройиздат, 1988. 152 с.
6. World Cities Report 2022: Envisaging the Future of Cities. Nairobi: United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat), 2022. 422 p. ISBN 978-92-1-133894-3. URL: https://unhabitat.org/sites/default/files/2022/06/wcr_2022.pdf (дата звернення: 30.04.2025).
7. Потапчук І. В., Бичковська Л. С. Особливості проектування багатоповерхового житла в Україні та за кордоном: сучасні тенденції. Науковий вісник будівництва. 2021. Т.104, №2. С. 86–94. DOI: <https://doi.org/10.29295/2311-7257-2021-104-2-86-94> URL: <https://svc.kname.edu.ua/index.php/svc/uk/article/view/76>
8. Смірнова О. В. Формування інноваційних будівель засобами ергодизайну в контексті сталого розвитку міського середовища. Комунальне господарство міст. Серія: Технічні науки та архітектура. 2020. Т. 6, № 159. С. 103–107. DOI: <https://doi.org/10.33042/2522-1809-2020-6-159-103-107>
9. Cayetano F. Mixed-use buildings: Advantages & 4 ways to manage access. ButterflyMX Blog. 2025. URL: <https://butterflymx.com/blog/mixed-use-building/> (дата звернення: 30.04.2025).
10. Житловий кодекс України: Закон Української РСР від 30.06.1983 № 5464-X (у редакції від 19.11.2022). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#Text> (дата звернення: 30.04.2025).
11. ДБН В.2.2-9:2018 Громадські будинки та споруди. Основні положення: Наказ Мінрегіону України від 28.09.2018 № 260 (редакція від 25.09.2023). URL: https://e-construction.gov.ua/laws_detail/3199648113669179181?doc_type=2 (дата звернення: 30.04.2025).

12. ДБН В.2.2-15-2005. Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення. Затв. наказом Держбуду України від 18.05.2005 № 80; втрата чинності з 26.03.2019. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/n0007509-05#Text> (дата звернення: 25.04.2025).
13. ДБН Б.2.2-12:2019. Планування та забудова територій. Затв. наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 26.04.2019 № 104. URL: https://e-construction.gov.ua/laws_detail/3783082322765547467 (дата звернення: 13.12.2025).
14. Теплова А.В. Буравченко С.Г. Досвід формування багатофункціональних житлових комплексів // Архітектурний вісник КНУБА. 2022. № 24-25. С.149-156. DOI: <https://doi.org/10.32347/2519-8661.2022.24-25.149-156>
15. Dezeen : website. URL: <https://www.dezeen.com> (дата звернення: 25.04.2025).
16. Що таке житловий комплекс? 0566.com.ua. URL: <https://www.0566.com.ua/list/194595> (дата звернення: 25.04.2025).
17. Морозова Т. Т. Архітектурно-містобудівні принципи формування комплексів блокованої житлової забудови у міському середовищі (на прикладі міста Одеси): дис. ... д-ра філософії: спец. 191 «Архітектура та містобудування». Одеса, 2024. 182 с. URL: https://odaba.edu.ua/upload/files/Disertatsiya_Morozovoi.pdf (дата звернення: 24.04.2025).
18. Tyshkevych O., Dmytrenko A. Architecture of multifunctional complexes : educational book. Poltava : Yuri Kondratyuk National University, 2024. 139 p. URL: <https://reposit.nupp.edu.ua/handle/PoltNTU/17593> (date of access: 24.04.2025).
19. De Rotterdam / OMA. ArchDaily. 25 Nov 2013. URL: <https://www.archdaily.com/451377/de-rotterdam-oma> (date of access: 26.04.2025). ISSN 0719-8884.

References

1. World Population Review. (n.d.). World population review. <https://worldpopulationreview.com/> (in English).
2. Masterson, V. (2022, June 16). What has caused the global housing crisis – and how can we fix it? World Economic Forum. <https://www.weforum.org/stories/2022/06/how-to-fix-global-housing-crisis/> (in English).
3. President of Ukraine. (2019, September 30). On the Sustainable Development Goals of Ukraine for the period up to 2030 (Decree No. 722/2019). <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/722/2019#Text> (in Ukrainian)
4. Ministry of Economic Development and Trade of Ukraine. (2017). Sustainable development goals: Ukraine. National report.

<https://www.kmu.gov.ua/storage/app/sites/1/natsionalna-dopovid-csr-Ukrainy.pdf> (in Ukrainian).

5. Zeidler, E. (1988). Multifunctional architecture. Translated from English by Bocharova Y.A. M: Stroyizdat, 152. ISBN 5-274-0022-0 (in Russian).

6. United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat). (2022). World cities report 2022: Envisaging the future of cities. https://unhabitat.org/sites/default/files/2022/06/wcr_2022.pdf (in English).

7. Potapchuk, I. V., & Bychkovska, L. S. (2021). Features of multi-storey housing design in Ukraine and abroad: Current trends. Scientific Bulletin of Civil Engineering, 104(2), 86–94. <https://doi.org/10.29295/2311-7257-2021-104-2-86-94> (in Ukrainian)

8. Smirnova, O. V. (2020). Formation of innovative buildings by means of ergodesign in the context of sustainable development of the urban environment. Municipal Economy of Cities. Series: Technical Sciences and Architecture, 6(159), 103–107. <https://doi.org/10.33042/2522-1809-2020-6-159-103-107> (in Ukrainian).

9. Cayetano, F. (2025, March 4). Mixed-use buildings: Advantages & 4 ways to manage access. ButterflyMX. <https://butterflymx.com/blog/mixed-use-building/> (in English).

10. Verkhovna Rada of Ukraine. (1983). Housing Code of Ukraine (as amended November 19, 2022). <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#Text> (in Ukrainian).

11. Ministry for Communities, Territories and Infrastructure Development of Ukraine. (2018). DBN V.2.2-9:2018: Public buildings and structures. Basic provisions (as amended 25 September 2023). https://e-construction.gov.ua/laws_detail/3199648113669179181?doc_type=2 (in Ukrainian).

12. State Committee for Construction of Ukraine. (2005). Buildings and structures. Residential buildings. Basic provisions (DBN V.2.2-15-2005). <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/n0007509-05#Text> (in Ukrainian).

13. Ministry of Regional Development, Construction and Housing and Communal Services of Ukraine. (2019). Planning and development of territories (DBN B.2.2-12:2019). https://e-construction.gov.ua/laws_detail/3783082322765547467 (in Ukrainian).

14. Teplyova, A. V., & Buravchenko, S. H. (2022). Experience in the formation of multifunctional residential complexes. Architectural Bulletin of KNUCA, (24–25), 149–156. <https://doi.org/10.32347/2519-8661.2022.24-25.149-156> (in Ukrainian).

15. Dezeen. (n.d.). Dezeen. <https://www.dezeen.com> (in English).

16. 0566.com.ua. (n.d.). What is a residential complex? Retrieved April 26, 2025, from <https://www.0566.com.ua/list/194595> (in Ukrainian)

17. Morozova, T. T. (2024). Architectural and urban planning principles of forming complexes of blocked residential development in the urban environment (the case of

the city of Odesa) (Doctoral dissertation, Odesa State Academy of Civil Engineering and Architecture). Retrieved April 24, 2025, from https://odaba.edu.ua/upload/files/Disertatsiya_Morozovoi.pdf (in Ukrainian).

18. Tyshkevych, O., & Dmytrenko, A. (2024). Architecture of multifunctional complexes (Educational book). Yuri Kondratyuk National University. <https://reposit.nupp.edu.ua/handle/PoltNTU/17593> (in English).

19. ArchDaily. (2013, November 25). De Rotterdam / OMA. <https://www.archdaily.com/451377/de-rotterdam-oma> (in English).

Abstract

Iryna Dreval, Doctor of Architecture, Professor of the Department of Urban Studies and Urban Planning O. M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv.

Vladyslav Kupin, Postgraduate Student of the Department of Urban Studies and Urban Planning Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv.

Multifunctional residential complex: on the question of definition of the concept

The article considers the issue of defining the concept of “multifunctional residential complex” (MFRC) as an important component of the study of these objects. An analysis of the content of the components of the concept of MFRC; and their main characteristics that are essential for this type of objects; a definition of the concept of MFRC in the urban planning subject area is proposed. Based on a comprehensive analysis of practical evidence and scientific research, there are findings about the similarity of the characteristics of the MFRC with the characteristics of the “residential complex” and microdistrict. The main, essential signs of the MFRC are as follows: to preserve the building, to strengthen and to recognize the public space; stimulate various forms of human life; provide historical and cultural context; mother power of dynamic stability; provide social-functional, economical and environmental benefits. Based on the analysis, it was concluded that MFRC should be attributed to the type of urban planning complexes. The content of its concept consists of such essential features as: a territory with a high density of development of the site; the dominance of the residential function, which is represented by a variety of housing organization proposals; the presence of the necessary functional components of primary public services and recreation; the presence of additional functional elements (service of higher ranks, innovative production); the presence of a developed transport and engineering service infrastructure; high planning connectivity (pedestrian and transport) with the adjacent territory; inclusiveness and environmental friendliness of the architectural solutions of the complex; contextuality of the compositional solution to the surrounding environment. The authors note that the scientifically significant concept of MFRC will become an important consideration for their further development and effective stagnation.

Keywords: multifunctional complex; urban planning; sustainable development; urban environment; typology.