

DOI: <https://doi.org/10.32347/2077-3455.2025.74.256-269>

УДК 711

Бурило Ярослав Михайлович,

аспірант кафедри архітектурного проектування та інженерії

Національного університету «Львівська політехніка»

yaroslav.m.burylo@lpnu.ua

<http://orcid.org/0009-0001-7286-0275>

ДОСЛІДЖЕННЯ ЖИТЛОВИХ КОМПЛЕКСІВ У ТЕОРЕТИЧНИХ ТА УРБАНІСТИЧНИХ КОНЦЕПЦІЯХ

Анотація: у статті досліджено еволюцію житлових комплексів як просторових і соціальних структур у контексті урбаністичних концепцій та сучасних викликів. Простежено історичну трансформацію від античних інсул і середньовічних хофів до радянських мікрорайонів і сучасних багатофункціональних середовищ. На основі аналізу ключових концепцій (нова урбаністика, 15-хвилинне місто, сталий розвиток, «розумні міста») виявлено тенденції до інтеграції житла, робочих просторів, комерції та рекреації в єдину систему. Окрему увагу приділено впливу соціальних конфліктів, кліматичних змін і геополітичної нестабільності на формування ЖК, зокрема в умовах війни в Україні.

Ключові слова: багатофункціональне середовище; житловий комплекс; урбаністичні концепції; сталий розвиток; соціальна інтеграція; адаптивне проектування.

Постановка проблеми. Урбанізаційні процеси зумовлюють потребу в переосмисленні підходів до формування житлового середовища. Житлова забудова вже не сприймається виключно як архітектурна одиниця, орієнтована на задоволення базової житлової потреби. Натомість вона дедалі частіше виступає як багатофункціональне просторово-соціальне утворення, що інтегрує житло, інфраструктуру, рекреаційні та громадські простори.

Попри наявність окремих досліджень, у сучасному українському науковому дискурсі все ще формується цілісне бачення житлового комплексу як просторово-соціального утворення, здатного відповідати на виклики сьогодення. Водночас відчувається потреба в подальшій розробці методологічних підходів до проектування житлових середовищ, що поєднують архітектурну якість, соціальну інтеграцію, екологічну сталість і мобільність. У цьому контексті актуальним постає міждисциплінарний аналіз еволюції житлових комплексів, світових урбаністичних концепцій та адаптація кращих практик до українських реалій.

Аналіз досліджень і публікацій. Поняття житлового комплексу у науковій літературі постійно еволюціонує – від радянської моделі мікрорайонного планування до сучасного багатофункціонального середовища, яке виконує не лише житлову функцію, але й формує простір для роботи, рекреації, соціальної взаємодії та мобільності. У цьому контексті вагомим є вплив концепцій нової урбаністики, сталого міського розвитку та просторової справедливості, які визначають вектор трансформації міського середовища.

Одним із ключових теоретиків, які заклали основи сучасного підходу до проєктування житлових середовищ, є Ян Гейл (Jan Gehl). У своїх працях він підкреслює важливість орієнтації на людину, масштаб вулиці, активність громадських просторів та щільність взаємодій як основоположні принципи якісного міського життя. Його підхід суттєво вплинув на формування житлових комплексів нового типу, які враховують комфорт, безпеку та соціальну інтеграцію.

Концепція 15-хвилинного міста, запропонована Карлосом Морено (Carlos Moreno), акцентує увагу на компактності, змішаному функціональному наповненні та досяжності базових сервісів пішки або велосипедом у межах мікрорайону. Ця ідея отримала широке поширення у практиці планування нових житлових районів у Парижі, Барселоні, Копенгагені та інших містах, зокрема у формі багатофункціональних житлових комплексів.

Одним із ключових науковців у сфері сталого житлового середовища є Майк Дженкс (Mike Jenks). У своїх працях він розглядає концепцію компактного міста як стратегію забезпечення екологічної стійкості, соціальної інтеграції та ефективного використання простору. Згідно з його працею, щільна, змішано-функціональна забудова сприяє формуванню житлових районів, орієнтованих на людину та мобільність.

Окрему увагу в дослідженнях приділяють темі просторової справедливості, яку розвиває, зокрема, Едвард В. Соджа (Edward W. Soja), підкреслюючи важливість рівного доступу до якісного житла, зелених зон, сервісів та громадських просторів. Ці ідеї дедалі частіше знаходять відображення в нових житлових комплексах, що формуються як самодостатні мікромоделі міста.

Упродовж останніх десятиліть житлова архітектура в Україні зазнала суттєвих змін, що відображають не лише еволюцію архітектурних форм, а й трансформацію соціальних, культурних та економічних запитів суспільства. Зокрема, багатоквартирне житло, яке тривалий час розглядалося виключно як об'єкт функціонального забезпечення населення, у сучасних дослідженнях розглядається як складне багаторівневе середовище – просторове, соціальне, адаптивне, багатофункціональне. Такий підхід знайшов своє відображення у працях провідних українських архітекторів-науковців, таких як Гнесь І. П.,

Франків Р. Б., Король В. П., Єжов С. В., Яблонська Г. Д., Моркляник О. І., Шевченко І. О., Дурманов В. Ю., Дьомін М. М., кожен із яких вніс суттєвий внесок у формування сучасної наукової бази щодо житлової архітектури.

Метою статті є визначення ключових тенденцій розвитку багатоквартирного житлового середовища у світлі сучасних урбаністичних та архітектурних концепцій, з акцентом на функціональність, соціальну інтеграцію, енергоефективність і стійкість. Розглядатиметься історична та сучасна еволюція житлових комплексів як складних соціопросторових утворень. В ході аналізу буде визначено основні принципи і рекомендації для проєктування житлових комплексів, які враховують сучасні урбаністичні виклики – соціальну інклюзію, енергоефективність, адаптивність до кліматичних і геополітичних змін, а також забезпечення комфортного і безпечного життєвого середовища для різних груп населення.

Основна частина. Еволюція багатоквартирного житла з додатковими функціями має глибоке історичне підґрунтя, що відображає зміну уявлень про простір проживання в різні епохи.

Ще в античних містах спостерігалися елементи організації житлового середовища з інфраструктурними складовими. У Стародавньому Римі та Греції існували багатоквартирні інсули (Рис. 1). Це житло прибуткового типу, де поєднуються три функції: житло, виробництво, торгівля. Основні житлові приміщення займали верхні поверхи, а перші – лавки та майстерні, так звані таберни. [1]. Урбанізаційні процеси зумовили зростання густонаселеності міст, що, у свою чергу, сприяло поширенню цього типу житла як економічно доцільного поблизу міських центрів, оскільки воно забезпечувало проживання для середніх і нижчих верств населення. Інсули в Стародавньому Римі досягали шести-семи поверхів, у поодиноких випадках – восьми-дев'яти. Такі споруди могли вміщувати від кількох десятків до кількох сотень мешканців; зокрема, інсули, розкопані в Остії, розраховувалися на 250–300 осіб. Такий приклад засвідчує, що ще в античності формувалися багатофункціональні житлові середовища, які не лише задовольняли базові побутові потреби мешканців, а й було інтегровані у економічне та соціальне життя міста.

У Середньовіччі міста були щільними, забудова хаотичною, але поряд з цим виникали перші закриті внутрішні двори-ансамблі для купців і ремісників – так звані хофи у німецьких і швейцарських містах. Наприклад, Фуггерай (Fuggerei) в Аугсбурзі, збудований у 1521 р. – перший соціальний житловий комплекс із каплицею, школою та медичним пунктом (Рис. 2). Це була одна з перших реалізацій ідеї колективного житлового середовища з вбудованими сервісами. Комплекс складався з 52 житлових двоповерхових будинків, спроектованих за уніфікованою схемою планування та єдиним архітектурним дизайном.

Відхилення від типового проєкту у деяких будівлях були зумовлені топографічними особливостями ділянки або іншими просторовими обмеженнями. Усі необхідні функції зосереджені в межах приватного житла, що дозволяло мешканцям і працювати, і молитися, не покидаючи свого дому. Завдяки своєму розташуванню дворові сади були ізольовані від громади і розглядалися як повністю приватна та сімейна зона [2]. Таким чином, в Середньовіччі з'являлися зразки цілісних житлових утворень із чітко структурованим простором, стандартизованою забудовою та внутрішньою інфраструктурою.

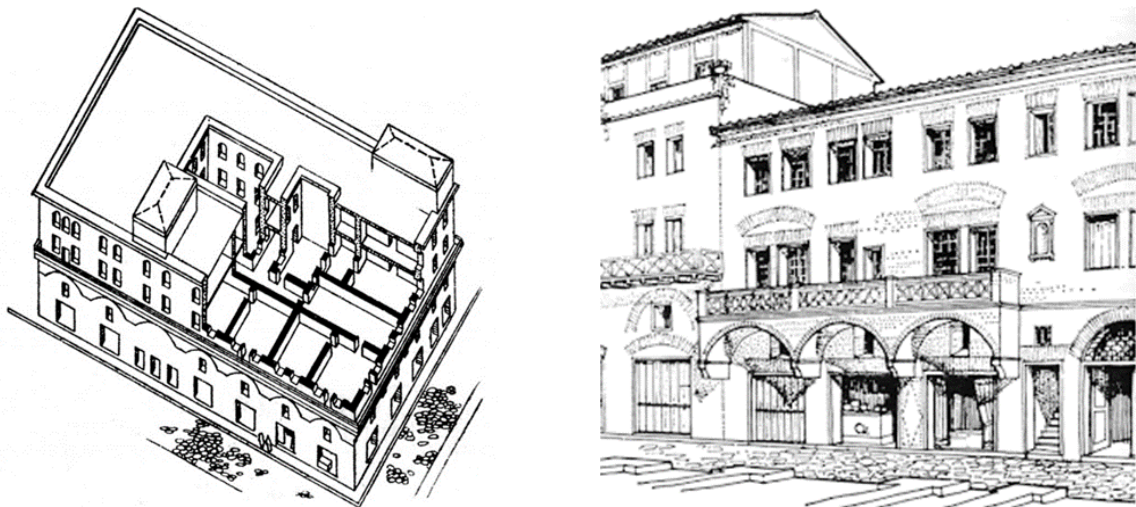


Рис. 1. Інсула. [16]

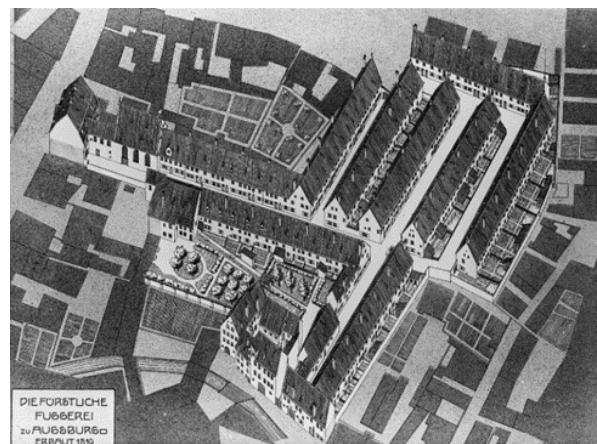
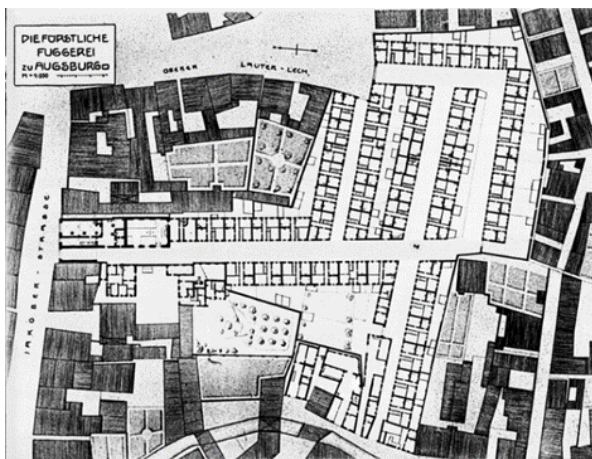


Рис. 2. Хофа Фуггерай, Аугсбург [17, 18]

Новий поштовх житловому будівництву дали процеси індустріалізації. У ХІХ столітті з'являються так звані "робітничі колонії" (workers' housing estates), де житло супроводжувалося школами, магазинами, церквами й навіть медичними пунктами. Прикладом є англійське селище Солтер (*Saltaire*), яке зводилося власником фабрики з метою розміщення найманої робочої сили

поблизу виробничих об'єктів (Рис. 3). Це є ранній і визначний приклад поєднання промислової ефективності та соціальної відповідальності. Планування селища враховувало виробничі потреби текстильної фабрики, парову енергетику та створення інфраструктури для працівників. Вибір віддаленого від міста розташування став новаторським рішенням для зменшення міських заторів і фактично передував концепції міста-саду. Комплексна архітектурна організація Солтейру вказує на еволюцію індустріального середовища до більш гуманного, інтегрованого й функціонального простору [3].

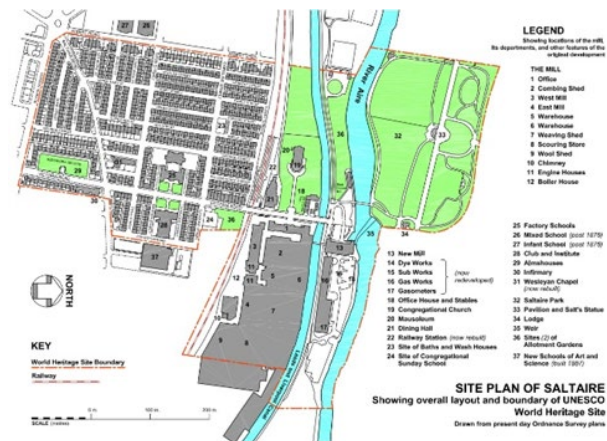


Рис. 3. Селище Салтер , Велика Британія [19, 20]

Ключовим у розвитку концепції житла з додатковими функціями став проєкт міста-саду Ебенезера Говарда (1898), що передбачав інтеграцію житла, роботи, відпочинку й сільського господарства в єдину просторову систему. Його книга *“To-Morrow: A Peaceful Path to Real Reform”* стала основою для практичного впровадження перших міст-садів, таких як Лечворт (Letchworth Garden City), засноване в 1903 році в Англії (Рис. 4). Воно стало експериментальним майданчиком для архітекторів, інженерів і соціальних реформаторів, які прагнули створити збалансоване середовище для проживання. Модель Говарда значною мірою вплинула на подальші підходи до житлового будівництва XX століття, зокрема на модерністські проєкти післявоєнного періоду та принципи сталого розвитку сучасних міст [4].

На початку XX століття ідеї Ебенезера Говарда про інтегроване, багатфункціональне середовище отримали подальший розвиток у творчості модерністських архітекторів. Одним із найяскравіших втілень цих принципів став проєкт Марсельської житлової одиниці (Unité d'Habitation) (Рис. 5). Цей житловий блок нового типу втілював концепцію «вертикального міста», де мешканці мали змогу задовольняти більшість щоденних потреб, не залишаючи будівлі. Окрім 337 квартир різної конфігурації, в будівлі були передбачені внутрішні вулиці з магазинами, дитячий садок, готель для відвідувачів, пральні,

простори для дозвілля та спортзал на даху [5]. Цей проєкт не лише поєднував житло з інфраструктурою, а й пропонував новий тип соціального співіснування в умовах щільної урбанізації.

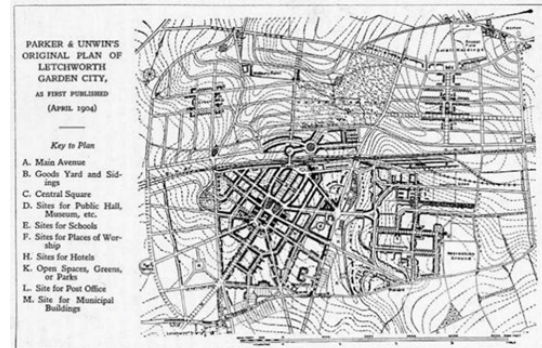


Рис. 4. Місто-сад Лечворт [21]

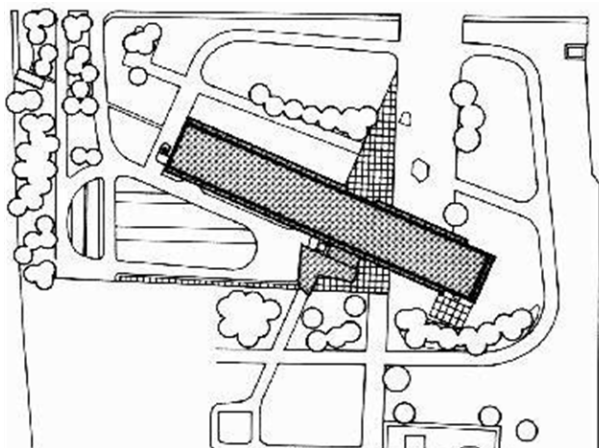


Рис. 5. Марсельська житлова одиниця [22]

До радянського періоду багатоквартирне житло переважно формувалося у вигляді прибуткових будинків (кінець XVIII — початок XX ст.) з магазинами або майстернями на першому поверсі, службовими приміщеннями, двориками — це вже був прообраз багатофункціонального житлового середовища. У таких містах, як Львів, Київ, Харків, Одеса, активно будувалися подібні масиви. Проте вони не мали повної соціальної інфраструктури (шкіл, лікарень, парків) у межах кварталу. Характерним прикладом у Львові є прибутковий будинок Шпрехера (1912–1921), спроектований архітектором Фердинандом Касслером (Рис. 6). У будівлі поєднувались житлові квартири, офісні приміщення, комерційні площі на першому поверсі. Технічні інновації — електричні ліфти, залізобетонний каркас — дозволили реалізувати новий підхід до вертикального зонування функцій. Проте, як і в інших прибуткових будинках, інфраструктура обмежувалась лише внутрішньоквартальними потребами, без інтеграції повноцінного громадського простору. Таким чином, попри новаторські

архітектурні та інженерні рішення, комплексність житлового середовища залишалася фрагментарною [6].

У радянський період житлове будівництво в Україні та інших республіках СРСР орієнтувалося на створення масштабних житлових масивів за принципом мікрорайонної структури, що передбачала інтеграцію житла з базовою соціальною інфраструктурою: школами, дитсадками, медичними закладами, магазинами та транспортом. Такий підхід мав забезпечити самодостатність житлових кварталів і масовий доступ до послуг у пішій доступності. Як один із яскравих прикладів цієї концепції в контексті Львова виступає житловий район Сихів (Рис. 7), забудова якого почалася у 1970-1980-х роках. Сихів мав поєднувати житло з освітніми, медичними та торговельними об'єктами, формуючи багатофункціональне середовище. Проте, як зазначає Б. Черкес, через економічні труднощі значна частина передбаченої інфраструктури залишилася нереалізованою, що спричинило монотонність архітектури, дефіцит громадських просторів та обмеженість соціальних функцій [7]. Таким чином, Сихів демонструє як переваги, так і обмеження радянської моделі багатофункціонального житла.



Рис. 6. Прибутковий будинок Шпрехера, м. Львів [Автор: Polyanskaya96, 23]



Рис. 7. Макет Сихова, м. Львів [Автор: Alina Petrova, 7]

Після 1991 року, з переходом України до ринкової економіки, житлова забудова зазнала суттєвих змін. В цей період відбулась приватизація державного житлового фонду, який став основою вторинного ринку житла, і державних домобудівних комбінатів, на матеріальній базі яких постали приватні і акціонерні житлобудівні фірми. Ці фірми розпочали продукування комерційного житла, орієнтованого на продажу платоспроможним верствам населення, що стало основою первинного ринку житла [8]. Відбулася децентралізація містобудівного планування, що призвело до фрагментарності забудови та втрати

системності. Значну увагу архітектурним трансформаціям 1990-х років також приділив Роман Франків. На його думку, архітектура пострадянської доби розвивалась у стані теоретичної невизначеності та стилістичного плюралізму. Унаслідок цього архітектура 1990-х часто втрачала цілісність і системність, перетворюючись на еклектичне поєднання форм і образів, що не завжди відповідали принципам просторової організації міського середовища. Така переорієнтація архітектурного процесу з суспільно значущого на комерційно привабливий призвела до появи численних житлових об'єктів, що відображали не стільки урбаністичні потреби, скільки ринкові очікування [9]. Однак у 2010-х роках спостерігається поява концептуальних житлових комплексів, орієнтованих на комфорт, інфраструктуру, мобільність і якісний простір.

В умовах воєнного стану України житлова політика зазнала глибоких змін під впливом гуманітарної катастрофи. Масове знищення багатоквартирного житла, особливо у східних та південно-східних регіонах, актуалізувало необхідність швидкої адаптації архітектурно-планувальних рішень, зокрема в проєктуванні житлових комплексів для внутрішньо переміщених осіб (ВПО). Значна частина нових житлових ініціатив реалізується в західних регіонах, зокрема у Львівській області, що прийняла понад 250 тисяч ВПО [10].

Загалом, ситуація війни змусила переосмислити саму природу житлового комплексу. У контексті нестачі ресурсів, фінансів та часу, зростає популярність моделей швидкого будівництва – зокрема модульного та збірного – як основи майбутнього соціального житла [11]. На ринку житла війна спричинила зростання попиту саме на функціонально продумане, доступне житло – зручне для тривалого проживання та соціальної адаптації. У цьому контексті архітектурне середовище має реагувати на потребу формування нових багатофункціональних житлових утворень, здатних швидко інтегруватися в міське середовище [12]. Переорієнтація споживчого попиту та зміна ринкової динаміки веде до зростання інтересу до нових типів житла – менш капіталомістких, але більш гнучких, адаптивних і технологічно інноваційних.

З 1 листопада 2023 року в Україні набули чинності оновлені ДБН В.2.2-5:2023 «Захисні споруди цивільного захисту», що докорінно змінюють підходи до житлового проєктування, закріплюючи обов'язкову наявність укриттів у кожному житловому об'єкті або поблизу нього [13]. Укриття мають забезпечувати автономність роботи, аварійне живлення, вентиляцію, зв'язок, санітарно-гігієнічні умови, пожежну безпеку, інклюзивний доступ тощо, і відтепер розглядаються як невід'ємна частина житлового середовища. Окрім функції укриття, ці простори розглядаються як потенційно багатофункціональні, придатні до використання в мирний час для розміщення освітніх, медичних, торговельних, культурних чи адміністративних об'єктів – за умови дотримання

відповідних технічних вимог. Такий підхід сприяє ефективнішому використанню простору та більш тісній інтеграції захисних споруд у повсякденне міське життя. Особливий акцент зроблено на принципи універсального дизайну, які забезпечують інклюзію середовища. Такий підхід перетворює архітектуру житла на соціально відповідальну практику, орієнтовану на безпеку, адаптивність і доступність [14].

У відповідь на зростаючі потреби переселенців та соціально вразливих груп населення в Україні активізувалася дискусія про створення системи житлових комплексів соціального призначення. Під впливом євроінтеграційних процесів нові архітектурно-планувальні рішення в межах державної житлової політики передбачають не лише кількісне збільшення доступного житла, а й зміну його якості – орієнтацію на енергоефективність, інтеграцію в міське середовище та довготривале використання [15]. Таким чином, формування житлових комплексів, де окремі блоки будуть соціальними за призначенням, може стати основою для створення сталої моделі житлової інфраструктури в післявоєнний період. Це дозволить реалізувати не лише фізичне переселення людей, але й сприяти соціальній адаптації, зниженню маргіналізації ВПО та створенню інклюзивного міського простору.

Висновок. Дослідження житлових комплексів у теоретичних та урбаністичних концепціях виявляє, що ЖК – це не лише форма реалізації житлової потреби, а й складний соціальний та просторовий феномен. Від перших модерністських спроб організувати житлове середовище як функціональну одиницю до сучасних підходів сталого, безпечного та інклюзивного проектування – розвиток ЖК відображає глибинні зміни в архітектурному мисленні, політиці та способі життя міського населення.

Житлові комплекси пройшли довгий шлях розвитку - від античних інсул до багатофункційних будинків. Кожен історичний період формував унікальні підходи до організації житлового простору, відображаючи соціальні, економічні та ідеологічні реалії свого часу.

Сучасні житлові комплекси створюються під впливом інноваційних урбаністичних концепцій. Серед них – ідея 15-хвилинного міста, що орієнтована на пішохідну доступність, принципи нової урбаністики з акцентом на змішане функціональне використання, концепції сталого розвитку та розумного міста з інтеграцією цифрових технологій. Також важливим аспектом ЖК став соціальний вимір. Якісні житлові комплекси перетворилися на середовища, що сприяють міжособистісній взаємодії через створення "третьох місць" та спільних просторів, забезпечують безпеку завдяки продуманому плануванню та реалізують принципи інклюзивності.

Особливу актуальність набули виклики, пов'язані з війною, кліматичними змінами та міграційними процесами. Вони вимагають нових підходів до будівництва, включаючи модульні рішення для переселенців, розвиток захисної інфраструктури та впровадження кліматично-адаптивних архітектурних рішень.

Отже, житловий комплекс XXI століття – це не просто «житлова одиниця», а **мікросоціум**, архітектурно-урбаністична структура, що має потенціал трансформувати якість міського життя. Український контекст, зокрема післявоєнна відбудова, відкриває унікальне вікно можливостей для впровадження цих принципів – на перетині інновацій, безпеки, людяності й стійкого розвитку.

Список літератури

1. Бачунов О. В. Передумови формування житла прибуткового типу. Римська інсула // Містобудування та територіальне планування. 2012. Вип. 44. С. 37–44. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/MTP_2012_44_8
2. Giovanazzi T. Poverty and architecture: The Fuggerei as an early example of affordable housing // Burning Farm. 2023. 16 p. DOI: <https://doi.org/10.63602/2315>
3. Gao Y. Protection of natural and cultural heritage and encouragement of development to retain local character: A case study of Saltaire in Yorkshire, UK // Protection and Development of Chongqing's Historical and Cultural Villages and Towns under the Multi-dimensional Perspective. Wuhan: Huazhong University of Science and Technology Press, 2018. P.134–156. URL: <https://pure.hud.ac.uk/en/publications/0e34f76b-b783-440b-b80f-da0fb9012414>
4. Howard E. Garden Cities of To-Morrow / ed. by F. J. Osborn. London: Routledge, 2007. 176 p. DOI: <https://doi.org/10.4324/9780203716779>
5. Curtis W. J. R. Modern Architecture Since 1900. London: Phaidon Press, 1996. 736 p.
6. Бойко О. Будинок Шпрехерів на площі Міцкевича у Львові [Електронний ресурс] // Zbruc'. 06.07.2021. URL: <https://zbruc.eu/node/106196> (дата звернення: 22.07.2025).
7. Cherkes B. Development of the largest residential district of Lviv – Sykhiv // Architectural Studies. 2015. Vol.1, No.1. P.1–6. URL: <https://science.lpnu.ua/uk/node/3274>
8. Гнесь І. П. Формування архітектурно-типологічної структури сучасного міського житла в Україні: автореф. дис. ... д-ра архітектури: спец. 18.00.02 «Архітектура будівель та споруд». Львів: Національний університет «Львівська Політехніка», 2014. 44 с. URL: <https://uacademic.info/ua/document/0514U000514>

9. Франків Р. Б. Романтичний екзорцизм як елемент пострадянської архітектури // Вісник Національного університету «Львівська політехніка». Архітектура. Львів, 2004. № 505. С. 90–97.

10. Фенчук О. Житло в умовах війни. Існуючий стан та шляхи вирішення проблеми житлового забезпечення // Collection of Scientific Papers «SCIENTIA». 2022. С.79–81. URL: <https://previous.scientia.report/index.php/archive/article/view/217>

11. Новік Г. В., Гнатюк Л. Р., Візір А. С. Практичність модульного будівництва: досвід минулого та перспективи // Теорія та практика дизайну. 2022. Вип. 25. С. 76–84. DOI: <https://doi.org/10.18372/2415-8151.25.16783>

12. Марченко О., Коляденко Р. Аналіз сучасних тенденцій розвитку ринку житлової нерухомості: виклики та перспективи // Економіка та суспільство. 2024. Вип. 70. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-70-153>

13. ДБН В.2.2-5:2023. Захисні споруди цивільного захисту: чинний від 10.08.2023 (ред. від 25.12.2024) / Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України. Київ, 2023. URL: https://e-construction.gov.ua/laws_detail/3530699073772324792 (дата звернення: 22.02.2025).

14. Бурило Я. Трансформації нормативно-правової бази житлового будівництва в Україні в умовах воєнного стану. Інновації в архітектурі, дизайні та мистецтві: до 150-річчя Олександра Вербицького: збірник матеріалів IV Міжнародної науково-практичної конференції, Київ (21-23 травня 2025 р.). Київ: НАОМА, 2025. С.44-46. URL: <https://drive.google.com/file/d/1-wxce8s1-K3ga83ffUacXn6jyPCyDccA/view>

15. Роговий А., Дубина М. Забезпечення соціальним житлом як складова житлової політики України в умовах євроінтеграції // Проблеми і перспективи економіки та управління. 2023. №1(33). С.15–25. DOI: [https://doi.org/10.25140/2411-5215-2023-1\(33\)-15-25](https://doi.org/10.25140/2411-5215-2023-1(33)-15-25)

16. Brödner E. Wohnen in der Antike. Mittelmeerklima – antikes Rom – die Mietshäuser. Geschichte des klimagerechten Bauens. Wiesbaden: Vieweg, 1989. X, 341 S. ISBN 978-3-534-01374-6.

17. Augsburg, Fuggerei. Siedlungsplan (um 1519) [Elektronische Ressource] / Bildarchiv Foto Marburg; Fotokonvolut: Archiv Dr. Franz Stoedtner. Zugriff: <https://www.bildindex.de/document/obj20461512?medium=mi03417b08> (дата звернення: 22.07.2025).

18. Augsburg, Fuggerei. Siedlungsplan (um 1519) [Elektronische Ressource] / Bildarchiv Foto Marburg; Fotokonvolut: Archiv Dr. Franz Stoedtner. Zugriff: <https://www.bildindex.de/document/obj20461513?medium=fm1063458> (дата звернення: 22.07.2025).

19. Young C., Heslett C. College plan for World Heritage Site criticised [Electronic resource]. BBC News, 23.02.2024. <https://www.bbc.com/news/articles/cjk664217kjo> (дата звернення: 22.07.2025).

20. The Saltaire Village Website, World Heritage Site [Electronic resource]. Detailed street map of Saltaire. URL: https://saltairevillage.info/Saltaire_WHS_01_map.html (дата звернення: 22.07.2025).
21. Letchworth Garden City [Electronic resource]. Architectuul. URL: <https://architectuul.com/architecture/letchworth-garden-city> (дата звернення: 22.07.2025).
22. Kroll, A. Architecture classics: Unité d'Habitation / Le Corbusier [Electronic resource]. ArchDaily, 10.02.2023. URL: <https://www.archdaily.com/85971/ad-classics-unite-d-habitation-le-corbusier> (дата звернення: 22.07.2025).
23. Polyanskaya96. Файл: Площа Міцкевича.jpg [Фотографія]. Wikimedia Commons. 12.09.2024. URL: <https://w.wiki/Ep2a> (дата звернення: 22.07.2025).

References

1. Bachunov, O. V. (2012). Prerequisites for the formation of income-generating housing. The Roman insula. Urban Development and Spatial Planning, (44), 37–44. http://nbuv.gov.ua/UJRN/MTP_2012_44_8 (in Ukrainian).
2. Giovanazzi, T. (2023). Poverty and architecture: The Fuggerei as an early example of affordable housing. Burning Farm. <https://doi.org/10.63602/2315> (in English).
3. Gao, Y. (2018). Protection of natural and cultural heritage and encouragement of development to retain local character: A case study of Saltaire in Yorkshire, UK. In Protection and development of Chongqing's historical and cultural villages and towns under the multi-dimensional perspective (pp. 134–156). Huazhong University of Science and Technology Press. <https://pure.hud.ac.uk/en/publications/0e34f76b-b783-440b-b80f-da0fb9012414> (in English).
4. Howard, E. (2007). Garden cities of to-morrow (F. J. Osborn, Ed.; 1st ed.). Routledge. <https://doi.org/10.4324/9780203716779> (in English).
5. Curtis, W. J. R. (1996). Modern architecture since 1900. Phaidon Press. (in English).
6. Boiko, O. (2021, July 6). The Sprecher House on Mickiewicz Square in Lviv. Zbruč. <https://zbruc.eu/node/106196> (in Ukrainian).
7. Cherkes, B. (2015). Development of the largest residential district of Lviv – Sykhiv. Architectural Studies, 1(1), 1–6. <https://science.lpnu.ua/uk/node/3274> (in English).
8. Hnes, I. P. (2014). Formation of the architectural and typological structure of contemporary urban housing in Ukraine (Extended abstract of doctoral dissertation, specialty 18.00.02). Lviv Polytechnic National University. <https://uacademic.info/ua/document/0514U000514> (in Ukrainian).

9. Frankiv, R. B. (2004). Romantic exorcism as an element of post-Soviet architecture. *Bulletin of Lviv Polytechnic National University. Architecture*, (505), 90–97. (in Ukrainian).
10. Fenchuk, O. (2022). Housing in wartime conditions: Current state and ways to solve the problem of housing provision. *Collection of Scientific Papers “SCIENTIA”*, 79–81. <https://previous.scientia.report/index.php/archive/article/view/217> (in Ukrainian).
11. Novik, H., Gnatiuk, L., & Vizir, A. (2022). Practicality of modular construction: experience of the past and prospects. *Theory and Practice of Design*, (25), 76–84. <https://doi.org/10.18372/2415-8151.25.16783> (in Ukrainian).
12. Marchenko, O., Koliadenko, R. (2024). Analysis of current trends in the residential real estate market: challenges and prospects. *Economy and Society*, (70). <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-70-153> (in Ukrainian).
13. Ministry for Communities, Territories and Infrastructure Development of Ukraine. (2023). DBN V.2.2-5:2023. Protective structures of civil defense (Revision of December 25, 2024). https://e-construction.gov.ua/laws_detail/3530699073772324792 (in Ukrainian).
14. Burylo, Ya.. (2025). Transformations of the regulatory framework for housing construction in Ukraine under martial law. In *Innovations in architecture, design and art: To the 150th anniversary of Oleksandr Verbytsky: Proceedings of the 4th International Scientific and Practical Conference*, Kyiv (May 21–23, 2025) (pp. 44–46). Kyiv: NAOMA. <https://drive.google.com/file/d/1-wxce8s1-K3ga83ffUacXn6jyPCyDccA/view> (in Ukrainian).
15. Rogovyi, A., & Dubyna, M. (2023). Social housing as a component of Ukraine’s housing policy in the context of European integration. *Problems and Prospects of Economics and Management*, 1(33), 15–25. [https://doi.org/10.25140/2411-5215-2023-1\(33\)-15-25](https://doi.org/10.25140/2411-5215-2023-1(33)-15-25) (in Ukrainian).
16. Brödner, E. (1989). Housing in antiquity: Mediterranean climate, ancient Rome, apartment buildings. A history of climate-responsive building. Vieweg. (in German).
17. Bildarchiv Foto Marburg. (n.d.). Augsburg, Fuggerei: Settlement plan (ca. 1519) [Plan drawing]. Fotokonvolut: Archiv Dr. Franz Stoedtner. <https://www.bildindex.de/document/obj20461512?medium=mi03417b08> (in German).
18. Bildarchiv Foto Marburg. (n.d.). Augsburg, Fuggerei: Siedlungsplan (ca. 1519) [Plan drawing]. Fotokonvolut: Archiv Dr. Franz Stoedtner. <https://www.bildindex.de/document/obj20461513?medium=fm1063458> (in German).
19. Young, C., & Heslett, C. (2024, February 23). College plan for World Heritage Site criticised. *BBC News*. <https://www.bbc.com/news/articles/cjk664217kjo> (in English).

20. The Saltaire Village Website, World Heritage Site. (n.d.). Detailed street map of Saltaire. Retrieved July 22, 2025, from https://saltairevillage.info/Saltaire_WHS_01_map.html (in English).
21. Architectuul. (n.d.). Letchworth Garden City [Online platform]. Retrieved July 22, 2025, from <https://architectuul.com/architecture/letchworth-garden-city> (in English).
22. Kroll, A. (2023, February 10). Architecture classics: Unité d'Habitation / Le Corbusier. ArchDaily. <https://www.archdaily.com/85971/ad-classics-unite-d-habitation-le-corbusier> (in English).
23. Polyanskaya96. (2024, September 12). File: Ploshcha Mickevycha.jpg [Photograph]. Wikimedia Commons. <https://w.wiki/Ep2a> (in Ukrainian).

Abstract

Yaroslav Burylo, postgraduate student, Department of Urban Planning and Design, Lviv Polytechnic National University.

Research of residential complexes in theoretical and urban concepts

The article explores the evolution of residential complexes as spatial and social structures within the context of urban theories and contemporary challenges. It traces the historical transformation from ancient insulae and medieval hofs to Soviet microdistricts and modern multifunctional environments. Special attention is given to key urban concepts such as New Urbanism, the 15-minute city, sustainable development, and "smart cities", which influence the formation of contemporary RCs.

The study demonstrates that today's residential complexes are not merely architectural objects but complex socio-spatial systems integrating housing, workspaces, commerce, and recreation. Key aspects include social inclusion, energy efficiency, and adaptability to external challenges, particularly climate change and geopolitical instability. The article examines the impact of war in Ukraine on housing architecture, particularly the need for protective infrastructure and modular housing for internally displaced persons (IDPs). Additionally, the analysis covers changes in regulatory frameworks, such as the updated State Building Standards (DBN V.2.2-5:2023), which mandate the integration of bomb shelters into residential complexes. This not only enhances resident safety but also creates opportunities for multifunctional use of these spaces in peacetime. In conclusion, the article emphasizes that modern RCs must align with principles of sustainable development, inclusivity, and technological innovation. The Ukrainian experience, particularly in post-war reconstruction, demonstrates the potential for creating high-quality, safe, and socially oriented residential environments.

Keywords: multifunctional environment; residential complex; urban concepts; sustainable development; social integration; adaptive design.