

DOI: 10.32347/2076-815x.2025.88.162-176

УДК: 711

Морозов М.В.,

morozov_mv-2022@knuba.edu.ua, ORCID: 0009-0009-2291-158,
Київський національний університету будівництва і архітектури

АНАЛІЗ ПРОСТОРІВ І ІНФРАСТРУКТУРИ ЖИТЛОВОЇ БАГАТОКВАРТИРНОЇ ЗАБУДОВИ МІКРОРАЙОНУ ОБОЛОНЬ

Представлено аналіз інфраструктури і просторів житлової багатоквартирної забудови мікрорайону Оболонь. Порівнює, чим саме подібна забудова відрізняється від сучасних осередків житлової багатоквартирної забудови в світі. В статті описано, які саме функціональні і інфраструктурні моменти мікрорайону не відповідають сучасним комфортним потребам житлової забудови, і як це можна виправити. Для аналізу обрано саме мікрорайон Оболонь, як один з найяскравіших прикладів житлової багатоквартирної забудови 70х-80х років, яка фактично без змін зберіглась до наших днів.

Ключові слова: житлова багатоквартирна забудова; житлові будинки; простори житлової багатоквартирної забудови; мікрорайонна житлова багатоквартирна забудова; житлова архітектура; транспортна інфраструктура; громадська забудова.

Постановка проблеми. Згідно 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]. Мікрорайон Оболонь є яскравим прикладом класичної радянської містобудівної думки. Основна проблема в тому, що подібна містобудівна одиниця створювалась під інші економічні реалії. Зараз під час ринкової економіки, основні процеси життєдіяльності людини потребують від містобудівних просторів іншого функціоналу. Багато подібних житлових утворень в світі вже проходять, або пройшли цю трансформацію. Проблема в тому, що перед

архітекторами і урбаністами стоїть не тільки задача перепрацювати просторові рішення, і перетворити їх на сучасні, комфортні вулиці, площі, подвір'я. А також стоїть задача розібратися, що саме з функціональної, інфраструктурної точки зору потрібно сучасному містобудівному утворенню житлової багатоквартирної забудови.

Аналіз досліджень і публікацій. Багато європейських міст пішли шляхом перетворення своєї політики щодо реконструкції міст і осередків житлової багатоквартирної забудови. Наприклад в своїй дисертації Коник С.І аналізує житлову політику міста Відень. Проектування житла у Відні здавна базується на засадах формування якісного та комфортного середовища для людей. Відповідно до *IBA Memorandum* (з анг. *International Building Exhibition*) (Міжнародна будівельна виставка), усі проекти житлового будівництва повинно відповідати трьом основним тематикам (напрямам): 1) *new social neighborhoods* (нові соціальні квартали); 2) *new social qualities* (нові соціальні якості); 3) *new social responsibility* (нова соціальна відповідальність). [2]. І це дуже важливо комплексно розробити, бо як 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]. Більш того в своїй статті вони вказують основні аспекти на які повинна відповідати сучасна житлова структура, на які потреби вона відповідає. (рис.1)

Також стає зрозуміло, що держава потребує комплексного підходу в цьому питанні, як зазначив в своїй роботі Гайко Ю.І. та інші: рішення щодо проведення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду приймають органи місцевого самоврядування. Реалізація інвестиційних проектів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду здійснюється за умови попереднього і повного відшкодування вартості власникам жилих приміщень втрат шляхом надання за їхньою згодою іншого житла або грошової компенсації. Власникам нежилих приміщень надається за їхньою згодою інше рівноцінне нежиле приміщення або грошова компенсація.

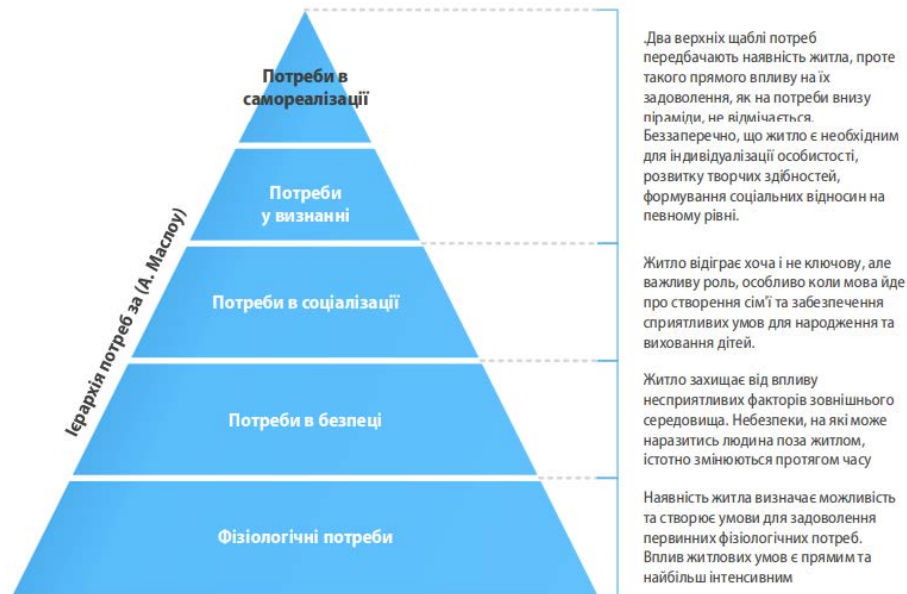


Рис. 1. Роль житлових умов у задоволенні потреб людини [3].

Відселення наймачів жилих (нежилих) приміщень здійснюється за умови попереднього надання їм інших рівноцінних за площею та кількістю кімнат жилих (нежилих) приміщень у межах кварталу (мікрорайону) комплексної реконструкції населеного пункту в порядку, встановленому законодавством.[4]. Але цікаво що підходити до реконструкції житлової багатоквартирної забудови потрібно комплексно. Окрім аналізу інфраструктури і того що потрібно для функціонального наповнення треба не забувати і про просторові рішення. Як наприклад Ліпанін В.А. і Мілаш Т.О. в своїй роботі зазначають, що при квартальному плануванні будинок формує вулицю фасадом і сам по собі розмежовує простір на загальний і приватний (рис. 1.). Вздовж вулиць формується забудова, адже тоді підвищується компактність району – практично всі потрібні об'єкти або в пішій, або у велосипедній доступності. Підвищується транспортна доступність будинків завдяки громадському транспорту (який знову ж в пішій доступності) та автотранспорту перевищення перепробігу і відстані між об'єктами мінімальні. [5]. І це є дуже важливо також, бо саме квартальна забудова зазвичай відповідає на всі сучасні виклики як економічні, так і просторові. Дуже важливо розуміти, що відповідність сучасним вимогам дуже важлива економічна складова життя соціуму. Так, Габрель М. наголошує у своїй статті на те що функціональний вимір є важливим інструментом для обґрунтування житлової політики України, тобто Функціональний вимір включає економічну (будівельна індустрія) та просторово-формуєчу складові. Традиційно функції систем розділяються на зовнішні, внутрішні та функції узгодження. Стосовно житлового будівництва й житлової політики слід підкреслити, що ефективне вирішення проблем житла в місті підвищує його

атрактивність, притягує інвестиції та розвиток інших сфер всередині міста. Економічна складова житлової функції охоплює стан будівельного комплексу міста й регіону, ринок нерухомості (ціну, ціноутворення, вартість окремих складових, у т. ч. земельної). Функції узгодження передбачають узгодження житлової політики з іншими видами будівництва в місті, зокрема офісів, промислового та будівництва об'єктів соціальної й інженерної інфраструктур [6]. Але обраний для цієї статті район Оболонь є дуже цікавим для аналізу, саме тому що, це фактично є експериментальний район радянської епохи мікрорайонної забудови, з дуже нетиповими на той час будівлями. Як наприклад наголошено в статті, про будинок кукурудза, авторства архітектора Синіцина. Особливістю цього будинку є незвичайне планування під'їзду - балкона для переходу на сходи там немає, замість нього через серцевину будівлі проходить величезна шахта 2-метрового діаметру, в яку виведені невеликі балкончики - виходиш з ліфта, йдеш по тісній напівкруглому коридору, відкриваєш дверку, проходиш по балкончику над шахтою, ще одна дверцята і ти на брудній темними сходами. А в коридорі через те що немає ні вікон, ні балконів моторошно затхло і сиро. А дивна конструкція на даху та є те місце, куди виводиться шахта. [7].

Мета статті. Проаналізувати інфраструктуру і функціонал радянського містобудівного принципу формування мікрорайонної забудови Оболоні, житлової багатоквартирної забудови і сформулювати принципи і кількісний функціонал, чого саме не вистачає подібному містобудівному утворенню в сучасному світі.

Основна частина. Мікрорайон Оболонь — це один із найвідоміших і найбільших житлових районів Києва, столиці України. Розташований на північному заході міста, він відомий своєю сучасною забудовою, зручним розташуванням біля Дніпра та добре розвиненою соціальною інфраструктурою.

Основні характеристики району:

1. *Історія.* Район був активно забудований у 1970–1980-х роках, коли на місці колишніх заболочених земель створили сучасну житлову зону. Завдяки ретельному плануванню, Оболонь стала символом модернізації радянського міського середовища.

2. *Архітектура і забудова.* У районі переважають багатоповерхові житлові будинки радянської епохи, але є й сучасні комплекси, як-от "Оазис", "Паркові озера", "Obolon Residences". Уздовж Дніпра розташована Оболонська набережна з новими житловими будинками преміум-класу.

3. *Інфраструктура.* Транспорт: через район проходить Оболонсько-Теремківська лінія метро (червона), зі станціями "Оболонь", "Мінська" і "Героїв Дніпра". Розвинена мережа автобусів, маршруток і трамваїв. Освіта: у районі

багато шкіл, дитячих садків, а також вищі навчальні заклади, такі як Київський університет імені Бориса Грінченка. *Торгівля*: Популярні торгові центри, як-от "Dream Town", ринки, супермаркети. *Медицина*: Поліклініки, лікарні, приватні медичні центри.

4. *Рекреація і відпочинок*. Оболонь відома своєю мальовничою набережною, де розташовані численні кафе, ресторани та зони відпочинку. Тут можна гуляти, займатися спортом, кататися на велосипеді або насолоджуватися видами на Дніпро. Також у районі багато зелених зон, парків і озер, зокрема парк "Наталка" і озера Міністерка та Вербне.

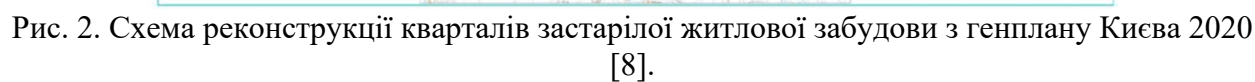
5. *Особливості*. Оболонь має репутацію району з високою якістю життя. Зручне розташування, транспортна доступність і близькість до природи роблять його привабливим для проживання.

Згідно генерального плану міста Києва 2020 мікрорайон Оболонь не підлягає реконструкції, так як будинки житлового фонду там ще не є застарілими. (рис.2) [8]. Але в майбутньому ми прекрасно розуміємо, що рано чи пізно, цей мікрорайон буде потребувати комплексного підходу з реконструкції, і продумувати цю стратегію потрібно вже зараз. Аналізувати, що саме потрібно буде в майбутньому змінити, щоб покращити його мешканців, а що можна зробити вже починати робити. Так, зрозуміло, що потреба комплексних змін цього мікрорайону залишиться в майбутньому. Але деякі моменти, можливо змінити вже сьогодні. Цікаво, що Оболонь, вже є предметом уваги міської влади. Багато коштів вже зараз вкладається в реконструкцію рекреаційних зон Оболоні. Парк Наталка, вже зараз є одним з кращих парків міста, а прогулянкова набережна точно є ледь не єдиною комфортною в місті. Також треба відзначити сильне соціальне ком'юніті мешканців Оболоні, що є доволі нетипово для міста Києва.

Почнемо аналіз із загальної ситуації в структурі міста. По-перше Київ є неймовірно зеленим містом. Площа озеленення тритерій загального користування: 7608 га. Показник забезпеченості озелененими територіями загального користування: 28,7 м² на мешканця. К-ть мешканців: $\approx 2\,650\,870$ згідно з Генеральним планом м. Київ 2020 [8]. Тобто наклавши всі існуючі зелені зони, ми бачимо що місто є дуже озеленим (рис.3) [9]

Також ми бачимо що Київ є доволі децентралізованим з точки зору розміщення спортивної інфраструктури, але дуже централізованим з точки зору розміщення культурних об'єктів (рис. 4), (рис. 5) [9]

Але головною перевагою Оболоні є саме наявність якісної, комфортної пішохідної набережної. Що підтверджується наступною схемою: (рис. 6) [9]



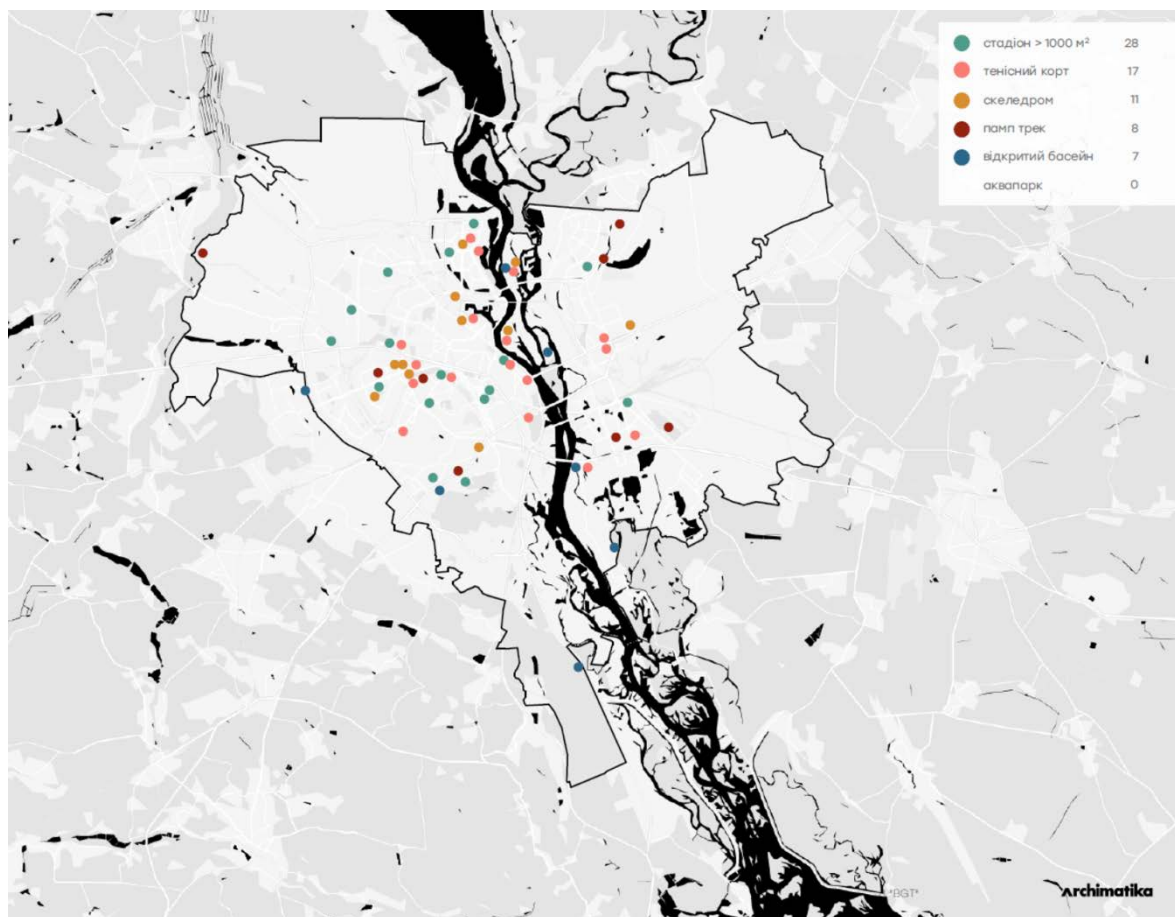


Рис. 4. Схема розміщення спортивних об'єктів [9].

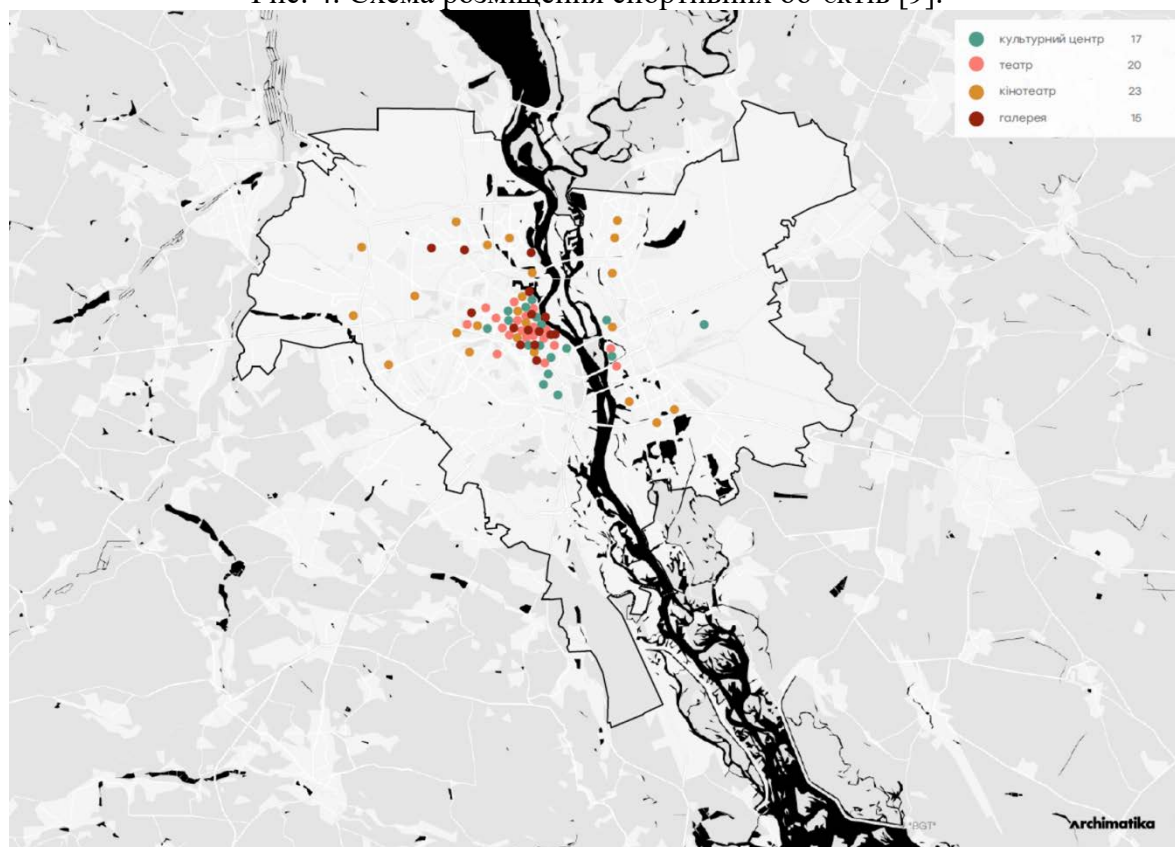


Рис. 5. Схема розміщення культурних об'єктів [9].



Рис. 6. Схема довжин набережних Києва [9].

Основні висновки, які з цього витікають це:

1. Всі культурні об'єкти зосереджені в центрі, а спортивні розосереджені.
2. Периферійна зона міста має низьку щільність забудови.
3. Київ-одна з найбільш озелених столиць Європи.
4. Переважна більшість набережних у доволі занедбаному стані.

Якщо аналізувати поверховість існуючої території забудови, то бачимо, що вцілому мікрорайон має житлову багатоквартирну забудову середньої поверховості (рис.7) [9]. А це є дуже важливо для сприйняття району, бо це є балансом між щільністю населення і комфортом, менше навантаження на соціальну інфраструктуру, забезпечення особистого простору, частіше спілкування мешканців між собою. Така забудова легше адаптується під умови території, і легше далі підлягає реконструкції. Але якщо порівнювати з аналогічними осередками житлової багатоквартирної забудови, то ми бачимо дуже низьку щільність. (рис.8) [9].

Аналіз торгівельної інфраструктури, вказує на її розвиненість, так само як і освітньої, медичної, і взагалі соціальної інфраструктури. Тобто все потрібне для повсякденної життєдіяльності людини. (рис.9,10,11) [9].



Рис. 7. Схема поверховості району Оболонь [9].

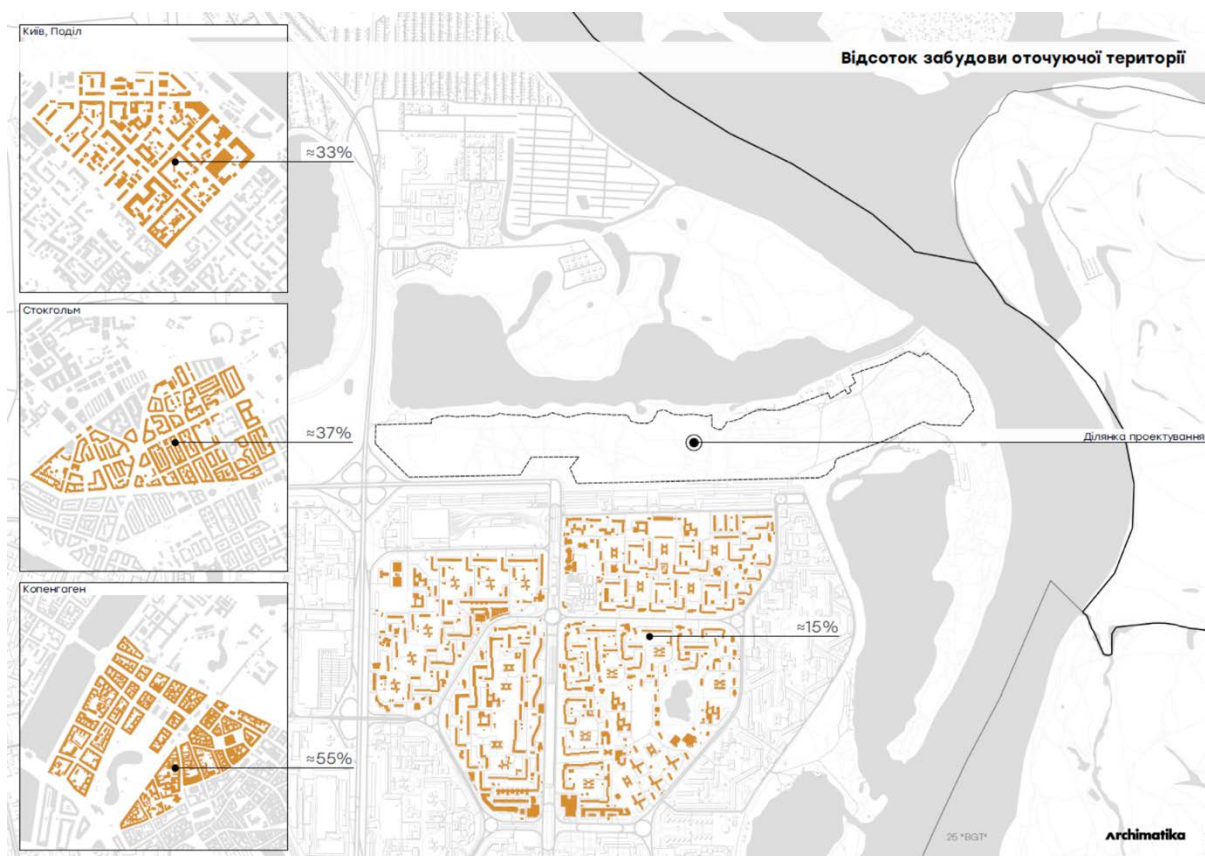


Рис. 8. Порівняння відсотку забудови різних міст [9].



Рис. 9. Схема закладів освіти району Оболонь [9].



Рис. 10. Схема садочків району Оболонь [9].

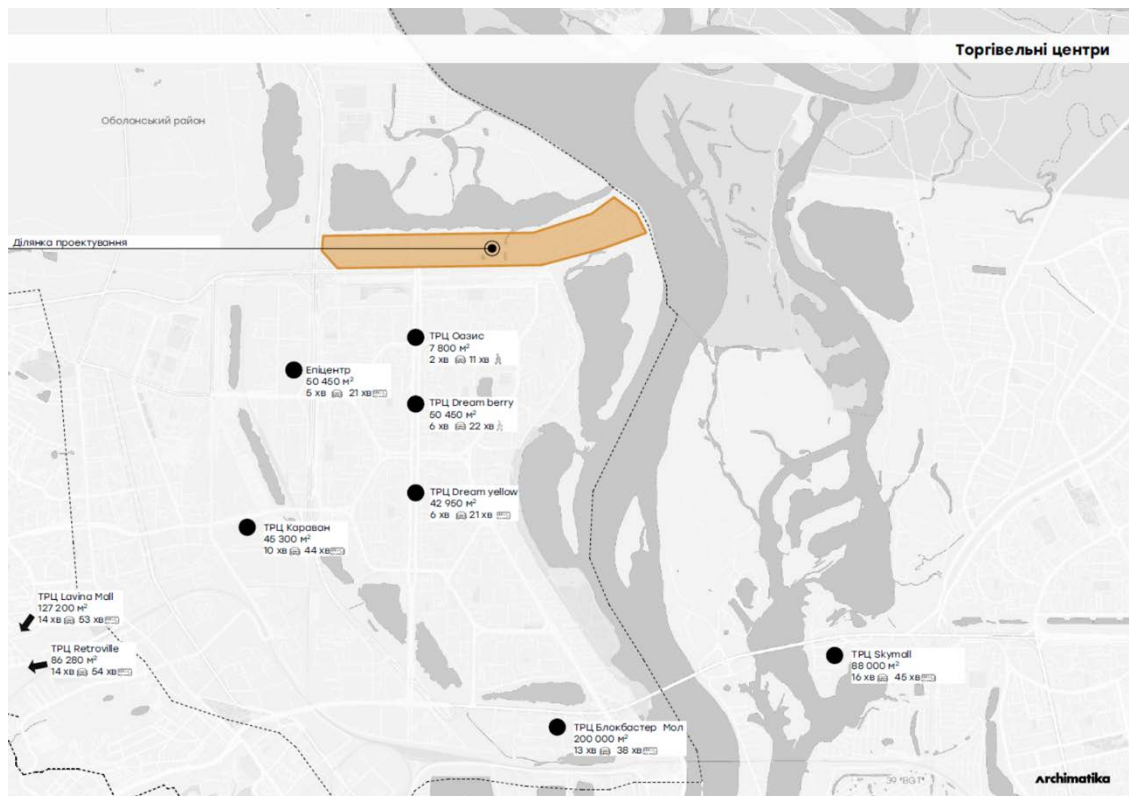


Рис. 10. Схема торговельних центрів району Оболонь [9].

Але проаналізувавши деякі сучасні райони житлової багатоквартирної забудови, такі як, наприклад Асперн у Відні, чи Візіон в Бергені, Рівер дістрікт у Ванкувері, чи Хамарбю в Стокгольмі, ми бачимо зовсім інше наповнення інфраструктурою. Наприклад, Асперн має осередок культурної складової забудови, на ряду із офісною (рис.11). Або Рівер Дістрікт у Ванкувері (рис.12)

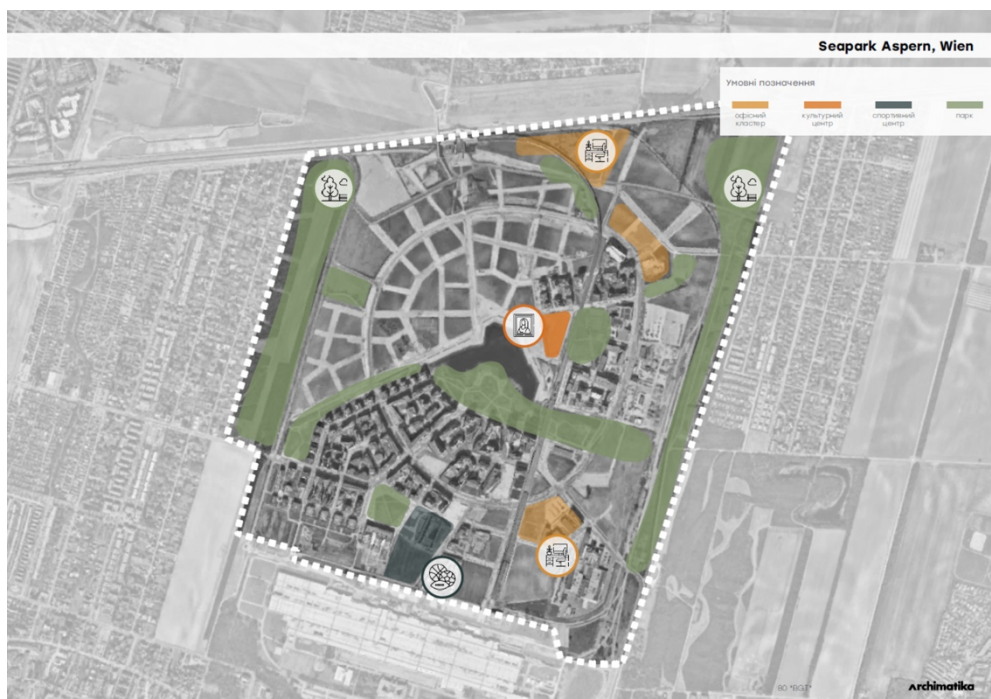


Рис. 11. Seapark Aspern, Wien [9].



Рис. 12. River District, Vancouver [9].

Проаналізувавши інфраструктуру шести житлових утворень в Європі та світі, можна легко дійти висновку, що інфраструктурно і функціонально житловим утворенням, таким як Оболонь, чи інші дуже не вистачає соціальної складової, і різноманітності у функціональному значенні. Бо як показав аналіз (рис.13,14) [9]. У світі житлові осередки майже завжди насичені культурною складовою, і місцями прикладання праці. Це урізноманітнює життя мешканців, скорочує час на транспорт, і переміщення в місті, і дуже якісно впливає на якість життя. Тобто подібний функціонал інфраструктурної забудови, не менш важливий, ніж освітня забудова, чи скажімо спортивна.

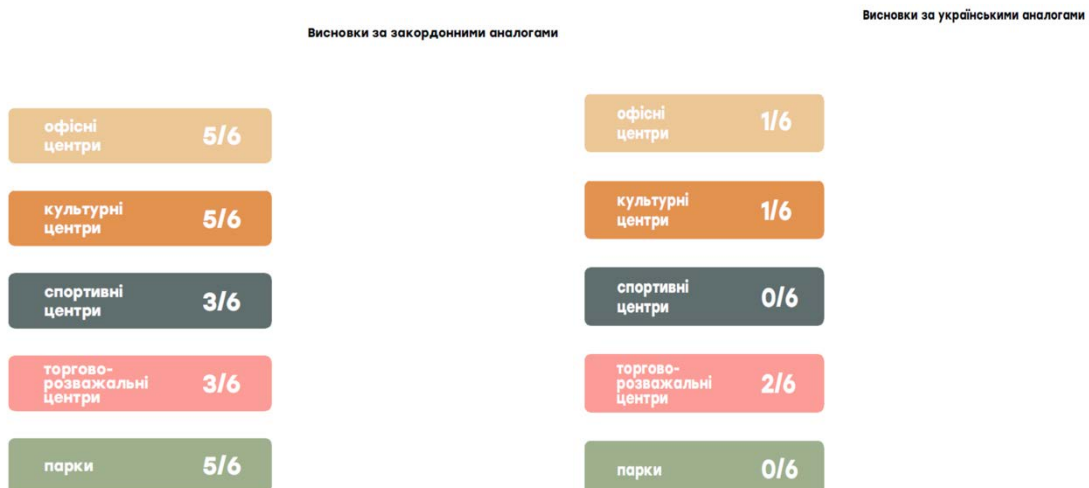


Рис. 13. Закордонні аналоги [9].

Рис. 14. Українські аналоги [9].

Висновки. Аналізуючи мікрорайон Оболонь можна дійти висновку, що його інфраструктура сьогодні на жаль не відповідає всім тим вимогам, які потребує сучасний світ. Багато наукових досліджень, вказаних в цій статті підтверджують що життєдіяльність людини сьогодні потребує інших аспектів, ніж це було на момент проектування мікрорайону. В транспортній доступності Оболоні є велика кількість торгівельних центрів, рекреаційних зон і освітніх закладів. Але абсолютно відсутня офісна, громадська інфраструктура, і особливо культурна. Що в свою чергу підштовхує мешканців до постійних поїздок в центр міста, створення транспортних колапсів, тощо. Перед реконструкцією мікрорайонів потрібно спочатку зрозуміти що саме там потрібно, а далі відповідати на питання як. А як це вже фактичне створення планувальних об'ємно просторових рішень. Як вписати ту, чи іншу інфраструктуру в існуючі житлові мікрорайони багатоквартирної житлової забудови. Бо як вказував у своєму дослідженні Олег Дроздов: у контексті зменшення населення більшості українських міст, мінімізація та перевикористання територій дозволить оптимізувати економічні та логістичні витрати містян. [10]

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. Коник С.І. Ущільнення забудови Території Історично сформованих міст (На прикладі Львова). Дис. ... канд. архітектури: 18.00.01 Львів: НУ «Львівська Політехніка. 2021р. 305 с.
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. Національна академія наук України. Інститут демографії та соціальних досліджень імені М.В. Птухи. Дослідження. Київ 2020р. 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. ХНУМГ імені О.М. Бекетова. Харків 2019 р. 248 с.
5. Ліпянін В.А., Мілаш Т.О. Принципи планування житлової забудови в сучасних умовах (на прикладі мікрорайону «Північний» в м. Рівне) Стаття. Національний університет водного господарства та природокористування. Рівне 2009 р.
6. Габрель М. Житлова політика великих міст. Вісник НУ «Львівська політехніка» Серія: Архітектура. Львів 2020 С.10. <https://doi.org/10.23939/sa2020.02.034>
7. Експериментальний мікрорайон номер 2 [Електронний ресурс]. Режим доступу до ресурсу: <https://the-city.kiev.ua/ru/article/eksperimentalnyy-mikrorayon-2-na-oboloni-60> (дата звернення 27.10.2024)

8. Акціонерне Товариство «Київгенплан», інститут «Київпроект» [Електронний ресурс]. Режим доступу до ресурсу: <http://kyiv-landuse.com/sites/default/files/%D0%9A%D0%98%D0%95%D0%92%20-%20%D0%93%D0%B5%D0%BD%D0%BF%D0%BB%D0%B0%D0%BD%202020.pdf> (дата звернення 27.10.2024)
9. Авторська розробка ТОВ “Архіматика” Київ 2024р. [Електронний ресурс]. Режим доступу до ресурсу: <https://archimatika.com/projects> (дата звернення 27.10.2024)
10. Олег Дроздов, Будова. New living environment. Housing Typologies for a changing Ukraine [Електронний ресурс]. Режим доступу до ресурсу: https://drozdov-partners.com/wp-content/uploads/new_living_environment_housing_typologies_for_a_changing_ukraine-2023.pdf (дата звернення 27.10.2024)

post graduate student **Morozov Mykola**,
Kyiv National University of Construction and Architecture

ANALYSIS OF THE SPACES AND INFRASTRUCTURE OF THE RESIDENTIAL APARTMENT BUILDING OF THE OBOLON MICRO-DISTRICT

The article presents an analysis of the infrastructure and spaces of the residential multi-apartment development of the Obolon microdistrict. Compares how exactly such a building differs from modern centers of residential multi-apartment buildings in the world. The article describes which functional and infrastructural points of the microdistrict do not meet the modern comfortable needs of residential development, and how it can be corrected. The Obolon microdistrict was chosen for analysis, as one of the brightest examples of residential multi-apartment buildings of the 1970s and 1980s, which has actually survived unchanged to this day. Analyzing the Obolon microdistrict, one can come to the conclusion that its infrastructure today unfortunately does not meet all the requirements that the modern world needs. Many scientific studies indicated in this article confirm that the daily life of a person today requires different aspects than it was at the time of designing the microdistrict.

Keywords: residential multi-apartment building; residential buildings; spaces of residential multi-apartment development; micro-district residential multi-apartment building; residential architecture; transport infrastructure; public building.

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., Shishkin V.S., Zayats V.S., Kogatko Y.A., Vasiliev O.A., Reut A.H., Klymenko Y.A., Novosilska T.V. Zitlovi umovi naseleennya: chinniki, suchasniy stan, I polotika reguluyuvannya. [Living conditions of the population: factors, current state and regulation policy]. National Academy of Sciences of Ukraine. Institute of Demography and Social Research named after M.V. birds Research. Kyiv 2020 P.258 {in Ukrainian}
4. Hayko Y.I., Zhidkova T.V., Apatenko T.M., Zavalnyi O.V., Rapina T.V., Chepurina S.M., Shishkin E.A. Problemi ta perspektivi rozvitku jitlovoi zabudovi v umovah kompleksnoi rekonstrukcii mist [Problems and prospects of the development of residential buildings in the conditions of complex reconstruction of the city]. Monograph. Kharkiv National University of Urban Economy named after O.M. Beketova. Kharkiv, 2019, p. 248 {in Ukrainian}
5. Lipyanin V.A., Milash T.O. Principi planuvannya jitlovoi zabudovi v suchasnih umovah (na prikladi mikrorajonu "Pivnichniy" m Rivne) [Principles of residential development planning in modern conditions (on the example of the "Northern" microdistrict of Rivne)] Article. National University of Water Management and Nature Management. Rivne 2007 P.7 {in Ukrainian}
6. Gabrel M. Jitlova politika velikih mist [Housing policy of large cities.] Bulletin of the National University "Lviv Polytechnic" Series: Architecture. Lviv 2020 P.10. <https://doi.org/10.23939/sa2020.02.034> {in Ukrainian}
7. Eperimental Microdistrict number 2 [Electronic resource]. Available at: <https://the-city.kiev.ua/ru/article/eksperimentalnyy-mikrorayon-2-na-oboloni-60> (accessed on 27.10.2024), {in Ukrainian}
8. Kyivgenplan Joint Stock Company, "Kyivproekt" Institute [Electronic resource]. Available at: <http://kyiv-landuse.com/sites/default/files/%D0%9A%D0%98%D0%95%D0%92%20-%D0%93%D0%B5%D0%BD%D0%BF%D0%BB%D0%B0%D0%BD%202020.pdf> (accessed on 27.10.2024), {in Ukrainian}
9. Author's development of LLC "Archimatika" Kyiv 2024 [Electronic resource]. Available at: <https://archimatika.com/projects> access date 27.10.2024) {in Ukrainian}
10. Oleh Drozdov, Budova. New living environment. Housing Typologies for a changing Ukraine [Electronic resource]. Available at: https://drozdov-partners.com/wp-content/uploads/new_living_environment_housing_typologies_for_a_changing_ukraine-2023.pdf (accessed on 27.10.2024), {in Ukrainian}, {in English}