

DOI: 10.32347/2076-815x.2025.90.143-152

УДК 72.03

Поворозник І.Б.,

ihor.b.povoroznyk@ukd.edu.ua, ORCID: 0009-0005-6204-9728,

ЗВО "Університет Короля Данила", м. Івано-Франківськ

СОЦІАЛЬНА ІНФРАСТРУКТУРА НОВИХ ЖИТЛОВИХ КОМПЛЕКСІВ В ПРИМІСЬКІЙ ЗОНІ: ОПТИМАЛЬНІ МОДЕЛІ РОЗВИТКУ ТА ПРОЕКТУВАННЯ.

Досліджується, як розвивається соціальна інфраструктура в нових житлових комплексах, що зводяться на територіях передмість. Сучасне будівництво активно виходить за межі традиційного міського середовища, і приміська зона стає привабливою як для забудовників, так і для жителів. Проте зростання кількості житлових об'єктів потребує більш уважного підходу до планування та забезпечення соціальними сервісами — від шкіл і садочків до медичних установ і культурно-спортивних просторів.

Матеріал базується на аналізі практик містобудування, чинних нормативів та прикладів реалізації житлових проєктів у передмістях України. Автор звертає увагу на дисбаланс між темпами забудови й розвитком інфраструктури, що часто призводить до перенавантаження існуючих закладів і дискомфорту для мешканців.

Пропонуються прикладні моделі розвитку соціальної інфраструктури, адаптовані до потреб приміських територій. Йдеться про проєктні підходи, які поєднують гнучкість у плануванні, орієнтацію на громаду, сталість та енергоефективність. Особливо наголошено на важливості інтеграції новобудов у ширший міський контекст, щоб забезпечити комфортне життя не лише в межах житлового комплексу, а й у навколишньому середовищі.

Ключові слова: розвиток передмість, соціальна інфраструктура, житлова забудова, сучасне містобудування, проєктні рішення, комфортне середовище, інтеграція інфраструктури, сталий розвиток, урбаністика, планування територій.

Постановка проблеми. У часи стрімких змін і розширення меж міст передмістя поступово перетворюються на нові простори для життя тисяч людей. Все частіше житлове будівництво виходить за межі традиційних міських зон, оскільки мешканці шукають більш доступне, спокійне і просторе середовище. Проте разом із новими житловими комплексами мають з'являтися не лише будинки, а й усі необхідні умови для повноцінного повсякденного

життя – школи, дитячі садки, лікарні, місця для дозвілля, спорту, зустрічей і комунікацій.

На жаль, темпи забудови передмість часто перевищують темпи розвитку соціальної інфраструктури. У результаті – нові мікрорайони можуть виглядати сучасно, але залишаються «порожніми» з точки зору соціальних сервісів. Це створює навантаження на вже існуючі об'єкти в інших районах, погіршує доступ до базових послуг і знижує якість життя.

Саме тому вивчення шляхів гармонійного поєднання житлової забудови та інфраструктурного забезпечення є не лише актуальним, а й вкрай необхідним. Йдеться не просто про окремі будівлі, а про створення збалансованих, живих середовищ, у яких комфортно мешкати, розвиватися, виховувати дітей. Оптимальні моделі проєктування та розвитку інфраструктури в передмісті повинні враховувати як реальні потреби громади, так і потенціал сталого зростання в майбутньому.

Це дослідження має практичну цінність для фахівців у сфері урбаністики, архітектури, планування територій та муніципального управління. Воно допомагає зрозуміти, як будувати не лише житло, а й повноцінні, живі й соціально насичені простори.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Сьогоднішній науковий дискурс приділяє дедалі більше уваги проблематиці розвитку житлових комплексів за межами великих міст. На думку (*Niedźwiecka-Filipiak I., Potyrała J., Filipiak P. (2015)*) приміська зона вже давно перестала бути лише «спальним передмістям» – вона перетворюється на самодостатнє середовище, де мешканцям потрібні не лише квартири, а й зручна, доступна та якісна соціальна інфраструктура.[7]

Одні з найбільш актуальних досліджень (*Enneking, G., Custers, G., & Engbersen, G. (2025)*) підкреслюють, що нові житлові райони в передмісті часто зводяться швидко, але без комплексного планування. Це призводить до того, що соціальні об'єкти – школи, садки, поліклініки, заклади культури й спорту – або з'являються з запізненням, або взагалі не передбачені. Така ситуація створює додаткове навантаження на інфраструктуру сусідніх міських районів.[14]

Науковці (*Gershon-Coneal, O., Eizenberg, E., & Jabareen, Y. (2024)*) також акцентують увагу на тому, що соціальна інфраструктура має проєктуватись з урахуванням людських потреб і локального контексту. Наприклад, у новітніх роботах пропонуються моделі квартальної забудови з пішохідною доступністю до ключових об'єктів інфраструктури, створення громадських просторів і зон відпочинку в межах житлових комплексів. Важливо також враховувати потреби

різних вікових і соціальних груп, включаючи людей похилого віку, молоді родини та осіб з інвалідністю.[15]

Крім функціонального наповнення, дослідники (*Honcharenko, Iryna. (2024)*) звертають увагу на екологічну складову. Проєкти мають враховувати природні умови території: захищеність від вітру, доступ до зелених зон, сонячне освітлення. Це особливо актуально для південних регіонів, де перегрів житлових зон може ставати проблемою.[13]

У ряді праць (*Drapella-Hermansdorfer, A., (2014)*) пропонуються конкретні показники та критерії ефективного розвитку територій: щільність забудови, рівень доступу до об'єктів інфраструктури, інтеграція з транспортною мережею. Важливо, що ці моделі не є універсальними – дослідники наголошують на необхідності адаптації під особливості конкретного регіону чи населеного пункту.[9]

Загалом, сучасна наука прагне не лише окреслити проблеми, а й запропонувати інструменти, які можуть реально вплинути на якість життя мешканців нових житлових районів у передмісті. У фокусі – комплексність, доступність, гнучкість і людяність у підходах до проєктування.

Метою даного наукового дослідження є аналіз та систематизація підходів до формування соціальної інфраструктури в нових житлових утвореннях, що реалізуються в приміських зонах, з урахуванням актуальних викликів урбаністичного розвитку. У центрі уваги – виявлення структурних диспропорцій між інтенсивністю житлового будівництва та темпами інфраструктурного забезпечення, а також формування концептуальних моделей просторового розвитку, які відповідають сучасним критеріям комфортності, функціональності та соціальної інтеграції. Дослідження спрямоване на визначення практичних орієнтирів для архітектурного проєктування та планувальних рішень, адаптованих до умов передмість, що активно трансформуються.

Основна частина. Формування приміських територій має регіональні особливості, зумовлені відмінностями у природно-кліматичних умовах, соціокультурних та демографічних характеристиках населення, а також стратегічними підходами місцевої адміністрації до просторового розвитку. Раціональне освоєння приміських зон є тривалим і багатофакторним процесом, який потребує комплексного врахування екологічних, економічних та соціальних аспектів.

Визначальну роль у розвитку цих територій відіграє вибір ефективної моделі забудови, яка забезпечує баланс між функціональним призначенням простору та його архітектурно-планувальними особливостями. Стратегії просторового планування безпосередньо впливають на темпи та характер

трансформації приміських територій, визначаючи їхнє подальше функціональне використання і типологію забудови.[11, с.83]

Систематизація типів житлової приміської забудови зазначена в табл. 1.

Таблиця 1

Систематизація типів житлової приміської забудови

№ пор.	Тип житлової забудови	Коротка характеристика
1	Периметральна (квартальна)	Формус замкнуті квартали з внутрішнім двором
2	Мала забудова	Невеликі будівлі, зазвичай до 2–3 поверхів
3	Групова забудова	Розміщення будинків групами з загальними елементами
4	Сітчаста забудова	Розпланована у вигляді сітки, з регулярними вулицями
5	Радіальна забудова	Будівлі розташовані по радіальних осях від центру
6	Точкова забудова	Окремі будинки з великими проміжками між ними
7	Килимова забудова	Щільне покриття території забудовою без чіткого порядку
8	Котеджна забудова	Індивідуальні або зблоковані будинки типу котеджів
9	Садібна забудова	Приватні будинки з земельними ділянками
10	Малоповерхова забудова	Будинки висотою до 3–4 поверхів
11	Змішана забудова	Поєднання різних типів забудови в межах однієї території
12	Стихійна забудова	Неконтрольована, без дотримання планування

Такі типи забудови, як периметральна, мала, групова, сітчаста, радіальна, точкова, килимова, котеджна, садібна, малоповерхова з підвищеною щільністю, змішана, на думку (Приймака В. В. (2022)) можуть успішно застосовуватися при проектуванні розвитку територій та будівництво житлових будівель. Загально відомо, що різні типи забудови мають свої особливості, що надають вплив на можливість та характер їх використання на конкретній ділянці в залежно від розташування.[2]

Застосування конкретного типу за будови визначають вихідні параметри (розмір і вид проектованої території, кількість розселюваного населення тощо), обмеження (культурно-історичні, існуючі нормативи), а також побажання потенційних жителів (рівень комфортності та собівартості житла, поверховість, тип житлових будівель, екологічність тощо) та інвесторів (прибуток від продажу житла, рентабельність тощо).[10, с.33]

Особливо в сучасних умовах хочеться відзначити важливість проектування достатньої кількості паркувальних місць. Вважаємо, мінімально допустимим є розрахунок «одна квартира – одне автомобільне місце». При можливості кількість проєктованих машиномісць доцільно збільшити, оскільки індивідуальний автомобільний транспорт у приміській зоні виступає одним з найбільш зручних способів переміщення населення.[1, с.56] Визначення типу

житлових будівель – приймається рішення про тип спорудженого житла.[6] У приміській зоні можуть бути збудовані багатоквартирні будинки, індивідуальні, блоковані квартири або житлові будинки.

Таблиця 2

Модель вибору оптимального типу забудови території приміської зони, яка включає такі етапи дослідження параметрів

№ пор	Назва етапу	Опис параметра
1	Аналіз площі забудови	Визначення розміру території, призначеної для забудови, з урахуванням регіональних особливостей та поточного етапу розвитку передмістя.
2	Визначення поверховості	Оцінка доцільної кількості поверхів майбутніх житлових будинків, включаючи мансарди, технічні та цокольні поверхи. Рекомендовано не перевищувати 9 поверхів, допускається до 17 поверхів у виняткових випадках.
3	Визначення щільності забудови	Розрахунок співвідношення загальної площі наземної частини будівель до площі земельної ділянки. Враховується відповідність нормативам і чисельність населення, яке планується розмістити.
4	Оцінка собівартості житла	Визначення рівня витрат на будівництво одного квадратного метра житла з урахуванням ринкових умов регіону на конкретний момент часу.
5	Визначення рівня комфортності	Комплексна оцінка, що включає: а) розташування (віддаленість, доступність); б) технічні характеристики будівлі (технології, утеплення, фасад); в) характеристики житла (площа, висота стелі, якість вікон, балкони); г) інфраструктура (двір, паркінг, безпека, зони відпочинку).

Визначення екологічності за будівництва – досліджуються такі критерії, як стан атмосферного повітря, ґрунту, ґрунтів та водних об'єктів на проєктованій території; площа зони озеленення; рівень електромагнітного поля; радіаційна якість споруджуваних житлових будівель; стан повітря та мікроклімат житлових приміщень. [4]

Визначення можливих типів забудови території приміської зони – на основі упорядкування комбінацій з особистими параметрами будівництва тих будівель виявляються можливі типи забудови території приміської зони.[12, с.160]

Визначення економічної ефективності типів забудови – аналізуються такі показники, як витрати на будівництво житла та домової нерухомості комерційного використання; витрати на інженерну підготовку та інфраструктуру; витрати на транспортну інфраструктуру; дохід від продажу

житла та будинкової нерухомості комерційного використання; прибуток; рентабельність та ін. [5, 8]

Висновки. Отже, до сучасних цивілізованих типів забудови відносяться периметральна, рядкова, групова, сітчаста, радіальна, точкова, килимова, котеджна, садибна, малоповерхова з підвищеною щільністю, змішана.

Основними характеристиками житлової забудови виступають: щільність, поверховість, рівень собівартості та комфорту, тип житлових будівель, розмір ділянки забудови, особливості організації паркування, екологічність.

Розроблена модель вибору оптимального типу забудови території приміської зони дозволяє визначити найбільш переважний варіант згідно з такими параметрами, як розмір проекрованої території, поверховість, щільність забудови, собівартість житла, рівень комфортності, типи житлових будівель, екологічність та економічна ефективність забудови.

Інфраструктура, наявність та площа річок реакційних зон); проектно-технічних характеристик будинку (технологія будівництва, утеплення будинку, оздоблення фасаду, вентиляція, сейсмостійкість); характеристик квартири або житлового будинку (площа житла, висота потолів, якість склопакетів, співвідношення площі окон до площі підлоги, кількість санвузлів, наявність балконів, лоджій, еркерів, стан інженерних комунікацій); характеристик інфраструктури (дворова територія, організація паркування машин, система безпеки, оздоблення місць загального користування, додаткова інфраструктура).

Особливо в сучасних умовах хочеться відзначити важливість проектування достатньої кількості паркувальних місць. Вважаємо, мінімально допустимим є розрахунок «одна квартира – одне автомобільне місце». За можливості кількість проєктованих машиноміст доцільно збільшити, оскільки індивідуальний автомобільний транспорт у приміській зоні виступає одним з найзручніших способів переміщення населення.

Визначення типу житлових будівель – приймається рішення про тип спорудженого житла. У приміській зоні можуть бути збудовані багатоквартирні будинки, індивідуальні, блоковані квартири або житлові будинки.

Визначення екологічності за будівництва – досліджуються такі критерії, як стан атмосферного повітря, ґрунту, ґрунтів та водних об'єктів на проєктованій території; площа зони озеленення; рівень електромагнітного поля; радіаційна якість споруджуваних житлових будівель; стан повітря та мікроклімат житлових приміщень.

Визначення можливих типів забудови території приміської зони – на основі упорядкування комбінацій з особистими параметрами будівництва цих будівель виявляються можливі типи забудови території приміської зони.

Визначення економічної ефективності типів забудови – аналізуються такі показники, як витрати на будівництво житла та домової нерухомості; витрати на інженерну підготовку та інфраструктуру; витрати на транспортну інфраструктуру; дохід від продаж житла та будинкової нерухомості комерційного використання; прибуток; рента бельність та ін. Висновки. До сучасних цивілізованих типів забудови відносяться периметральна, рядкова, групова, сітчаста, радіальна, точкова, коврова, котеджна, садибна, малоповерхова з підвищеною щільністю, змішана.

Основними характеристиками житлової забудови є: щільність, поверховість, рівень собівартості та комфорту, тип житлових будівель, розмір ділянки забудови, особливості організації паркування, екологічність. Розроблена модель вибору оптимального типу забудови території приміської зони дозволяє визначити найбільш переважний варіант згідно з такими параметрами, як розмір проектованої території, поверховість, щільність забудови, собівартість житла, рівень комфортності, типи житлових будівель, екологічність та економічна ефективність забудови.

Список джерел:

1. Лях В.М. Основи типологічного аналізу в архітектурі та містобудуванні: навчальний посібник / В.М. Лях, А.Ю. Дмитренко; за заг. ред. В.М. Ляха. – Полтава : ПолтНТУ, 2016. – 197 с.: іл.
2. Приймак В.В. (2022). Перспективні тенденції архітектурної трансформації житлово-громадських центрів великих міст. *Сучасні проблеми архітектури та містобудування*, (64), 194–208. <https://doi.org/10.32347/2077-3455.2022.64.194-208>
3. Сухий П.О. Територіальне проектування та районне планування: навч. посіб. П.О. Сухий, І.І. Костащук, С. М. Білокриницький, Ю.О. Білоус ; 2-ге вид., переробл. та доповн. Чернівці : Чернівець. нац. ун-т ім. Ю. Федьковича, 2023. 400 с.
4. Кінаш Р.І. Архітектурні конструкції виробничих будівель: навч. посібник / Р.І. Кінаш Р.І., Д.Г. Гладишев. – Львів: Видавництво Львівська політехніка, 2015. – 288 с
5. Kwilecki, K., 2013. Funkcje, motywy i potrzeby w turystyce. Materiały konferencji naukowej pt. «Współczesne trendy w hotelarstwie, gastronomii i turystyce międzynarodowej». [online] Available at: <http://www.depot.ceon.pl>
6. Szczepanowski, A., 2007. Infrastruktura turystyczna i paraturystyczna na obszarach przyrodniczo cennych, [w:] W. Czarnecki (red.), *Rekreacja, turystyka i agroturystyka w gospodarce przestrzennej*, Białystok, с. 31-44.

7. Niedźwiecka-Filipiak I., Potyrała J., Filipiak P., 2015. Contemporary management of green infrastructure within the borders of Wrocław Functional Area (WrOF). *Architektura Krajobrazu/Landscape Architecture*, 47, s. 4-27.
8. Dobrzańska, B., 2005. Obszary przyrodniczo cenne jako rejony recepcji turystycznej. *Zarządzanie turystyką na obszarach przyrodniczo cennych*, Białystok: WSE, с. 9-24.
9. Drapella-Hermansdorfer, A., 2014. Plany krajobrazowe i zarządzanie zieloną infrastrukturą miast. *Zielona infrastruktura miasta*. Gliwice: Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, s. 31-58
10. Яценко, В.О., 2015. Приміська зона – ретроспектива, реальність, перспектива. *Сучасні проблеми архітектури та містобудування*, 40, с. 331-340.
11. Шулик, В.В., 2013. Системний підхід в основі формування основних етапів дослідження рекреаційних систем рівня малого міста. *Сучасні проблеми архітектури та містобудування*, 32, с. 283-286
12. Holovashenko, Yu. (2024). Analysis of the development of rural areas social infrastructure. *Ekonomika ta upravlinnâ APK*. 150-161. 10.33245/2310-9262-2024-193-2-150-161.
13. Honcharenko, Iryna. (2024). Social infrastructure of rural areas in the region in the context of smart specialization strategy implementation. *Innovative economy*. 200-207. 10.37332/2309-1533.2024.3.25.
14. Enneking, G., Custers, G., & Engbersen, G. (2025). The rapid rise of social infrastructure: Mapping the concept through a systematic scoping review. *Cities*, 158, 105608. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2024.105608>
15. Gershon-Coneal, O., Eizenberg, E., & Jabareen, Y. (2024). The new urban neighbor: Residential large urban developments and urban social relations. *Cities*, 151, 105129. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2024.105129>

Povoroznyk Ihor Bohdanovych,

Higher Educational Institution "King Daniel University", Ivano-Frankivsk

SOCIAL INFRASTRUCTURE OF NEW RESIDENTIAL COMPLEXES IN SUBURBAN AREAS: OPTIMAL DEVELOPMENT AND DESIGN MODELS

This study examines the development of social infrastructure in new residential complexes being constructed in suburban territories. Modern construction is increasingly expanding beyond traditional urban environments, making suburban areas attractive to both developers and residents. However, the rapid growth of housing projects requires more careful planning and provision of social services—

ranging from schools and kindergartens to medical facilities and cultural-sports spaces.

The research is based on an analysis of urban planning practices, current regulations, and case studies of residential projects in Ukrainian suburbs. The author highlights the imbalance between the pace of construction and infrastructure development, which often leads to overcrowding in existing facilities and discomfort for residents.

The paper proposes practical models for social infrastructure development tailored to the needs of suburban areas. These include design approaches that combine flexible planning, community orientation, sustainability, and energy efficiency. Special emphasis is placed on the importance of integrating new developments into the broader urban context to ensure comfortable living not only within the residential complex but also in the surrounding environment.

Keywords: suburban development; social infrastructure; residential construction; modern urban planning; design solutions; comfortable environment; infrastructure integration; sustainable development; urban studies; territorial planning.

REFERENCES:

1. Dobrzanska, B. (2005). Obszary przyrodniczo cenne jako rejony recepcji turystycznej [Valuable natural areas as tourist reception regions]. In Zarządzanie turystyką na obszarach przyrodniczo cennych (pp. 9-24). WSE. {in Polish}
2. Drapella-Hermansdorfer, A. (2014). Plany krajobrazowe i zarządzanie zieloną infrastrukturą miast [Landscape plans and urban green infrastructure management]. In Zielona infrastruktura miasta (pp. 31-58). Wydawnictwo Politechniki Śląskiej. {in Polish}
3. Enneking, G., Custers, G., & Engbersen, G. (2025). The rapid rise of social infrastructure: Mapping the concept through a systematic scoping review. *Cities*, 158, 105608. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2024.105608> {in English}
4. Gershon-Coneal, O., Eizenberg, E., & Jabareen, Y. (2024). The new urban neighbor: Residential large urban developments and urban social relations. *Cities*, 151, 105129. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2024.105129> {in English}
5. Holovashenko, Yu. (2024). Analysis of the development of rural areas social infrastructure. *Ekonomika ta upravlinnâ APK*, 193(2), 150-161. <https://doi.org/10.33245/2310-9262-2024-193-2-150-161> {in English}
6. Honcharenko, I. (2024). Social infrastructure of rural areas in the region in the context of smart specialization strategy implementation. *Innovative Economy*, 3, 200-207. <https://doi.org/10.37332/2309-1533.2024.3.25> {in English}

7. Kinash, R.I., & Hlady shev, D.H. (2015). Arkhitekturni konstruktsiyi vyrobnychkh budivel [Architectural structures of industrial buildings]. Vydavnytstvo Lvivska politekhnika. {in Ukrainian}
8. Kwilecki, K. (2013). Funkcje, motywy i potrzeby w turystyce [Functions, motives, and needs in tourism]. In Współczesne trendy w hotelarstwie, gastronomii i turystyce międzynarodowej. <http://www.depot.ceon.pl> {in Polish}
9. Lyakh, V.M., & Dmytrenko, A.Yu. (2016). Osnovy typolohichnoho analizu v arkhitekturi ta mistobuduvanni [Fundamentals of typological analysis in architecture and urban planning]. PoltNTU. {in Ukrainian}
10. Niedźwiecka-Filipiak, I., Potyrała, J., & Filipiak, P. (2015). Contemporary management of green infrastructure within the borders of Wrocław Functional Area (WrOF). *Architektura Krajobrazu / Landscape Architecture*, 47, 4-27. {in English}
11. Pryimak, V.V. (2022). Perspektyvni tendentsiyi arkhitekturnoyi transformatsiyi zhytlovo-hromadskykh tsentriv velykykh mist [Prospective trends in architectural transformation of residential-public centers in large cities]. *Suchasni problemy arkhitektury ta mistobuduvannya*, 64, 194-208. <https://doi.org/10.32347/2077-3455.2022.64.194-208> {in Ukrainian}
12. Sukhyy, P.O., Kostashchuk, I.I., Bilokrynytsky, S.M., & Bilous, Yu.O. (2023). Terytorialne proektuvannya ta rayonne planuvannya [Territorial design and district planning] (2nd ed.). Chernivetskyi nats. un-t im. Yu. Fedkovycha. {in Ukrainian}
13. Szczepanowski, A. (2007). Infrastruktura turystyczna i paraturystyczna na obszarach przyrodniczo cennych [Tourist and paratourist infrastructure in valuable natural areas]. In W. Czarnecki (Ed.), *Rekreacja, turystyka i agroturystyka w gospodarce przestrzennej* (pp. 31-44). Białystok. {in Polish}
14. Shulyk, V.V. (2013). Systemnyy pidkhid v osnovi formuvannya osnovnykh etapiv doslidzhennya rekreatsiynykh system rivnya maloho mista [Systematic approach to the formation of research stages of recreational systems in small cities]. *Suchasni problemy arkhitektury ta mistobuduvannya*, 32, 283-286. {in Ukrainian}
15. Yatsenko, V.O. (2015). Prymiska zona - retrospektyva, realnist, perspektyva [Suburban area - retrospective, reality, perspective]. *Suchasni problemy arkhitektury ta mistobuduvannya*, 40, 331-340. {in Ukrainian}