

КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ АРХІТЕКТУРНИЙ  
ФАКУЛЬТЕТ  
КАФЕДРА ТЕОРІЇ АРХІТЕКТУРИ І АРХІТЕКТУРНОГО ПРОЄКТУВАННЯ

**АТЕСТАЦІЙНА РОБОТА НА ЗДОБУТТЯ ОСВІТНЬОГО СТУПЕНЯ МАГІСТР  
на тему:**

# ОСОБЛИВОСТІ ФОРМУВАННЯ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ НА ПОСТПРОМИСЛОВИХ ТЕРИТОРІЯХ

PECULIARITIES OF THE FORMATION OF RESIDENTIAL BUILDINGS IN POST-INDUSTRIAL  
TERRITORIES

**Виконав:** студент  
групи АРХ АБСм-23-3а  
Пилипчук Д.В.

**Керівники:** доц. Нівін С.І.,  
доц. Гомон О.О.

Київ-2025р.



**Об'єкт дослідження** – особливості формування житлової забудови на постпромислових територіях.

**Предмет дослідження** – формування житлової забудови на території заводу Фанпліт.

**Метою** є дослідити можливість формування житлової забудови на колишніх промислових територіях в сучасних реаліях враховуючи містобудівну ситуацію, що склалася в частині функціонально - планувальної структури.

## РОЗДІЛ 1

# АНАЛІЗ ТЕОРЕТИЧНОГО ТА ПРАКТИЧНОГО ДОСВІДУ ФОРМУВАННЯ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ НА ПОСТПРОМИСЛОВИХ ТЕРИТОРІЯХ

## Історія розвитку та етапи трансформації постпромислових територій в житлові райони

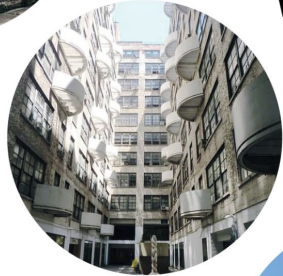
1917



### Marktown, Іст-Чикаго, США

Опис: Плановане робітниче поселення, збудоване для працівників сталеливарного заводу.  
Особливості: Унікальний дизайн, де вулиці слугували пішохідними зонами, а автомобілі паркувалися на тротуарах.  
Стан: Збережено як історичний район, внесений до Національного реєстру історичних місць у 1975 році

1970



### Westbeth Artists Community, Нью-Йорк, США

Опис: Колишня будівля Bell Laboratories, перетворена на житлові та студійні приміщення для художників.  
Особливості: Перший великий приклад адаптивного повторного використання промислової будівлі для житла та мистецтва в США.  
Стан: Функціонує як житловий комплекс для митців з 1970 року

2003



### Whitlock Cordage, Джерсі-Сіті, США

Опис: Колишній виробничий комплекс канатної фабрики, збудований у 1905 році.  
Особливості: Після банкрутства підприємства будівлі були збережені та перепрофільовані у житлові та комерційні приміщення.  
Стан: Проект включає 240 квартир, як доступного, так і ринкового житла.

2008

### Wychwood Barns, Торонто, Канада

Опис: Колишні трамвайні депо, збудовані у 1913 році, перетворені на багатофункціональний громадський центр.  
Особливості: Включає житло для митців, студії, громадські простори, теплицю та ринок фермерських продуктів.  
Стан: Відкритий для громадськості з 2008 року.



2016–  
дотепер



### Camp North End, Шарлотт, США

Опис: Комплекс, який спочатку був автомобільним заводом Ford у 1924 році, пізніше — військовим об'єктом.  
Особливості: З 2016 року перетворюється на змішаний район з житлом, офісами, магазинами та культурними просторами.  
Стан: Проект знаходиться на другій фазі трансформації.

Статистика країн, які займаються трансформаціями постпромислових територій:

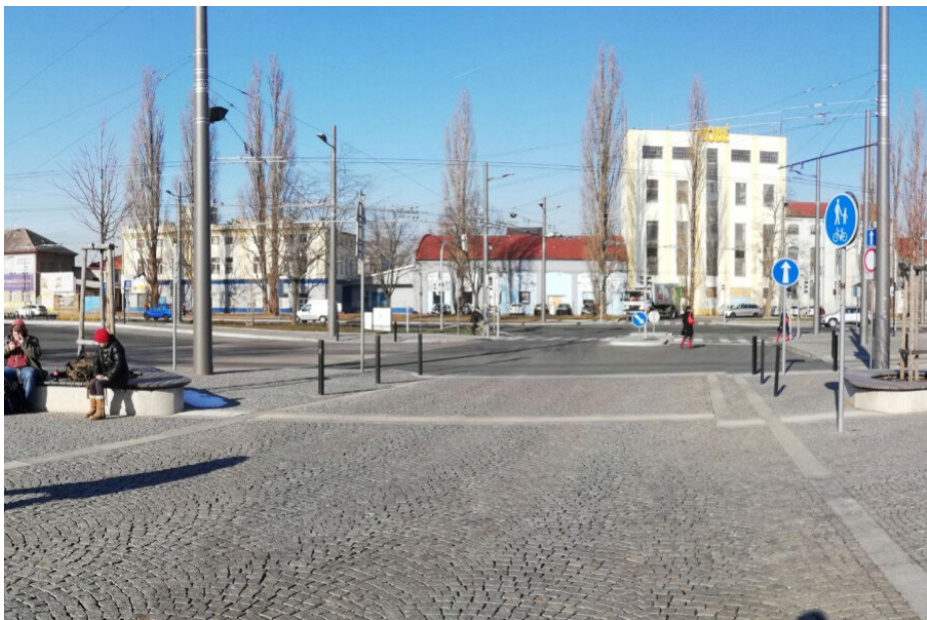
1. **Китай** (Тисячі гектарів по всій країні, особливо в Шеньчжені та Гуанчжоу.)

2. **США** (Сотні великих проєктів по всій країні (Детройт, Нью-Йорк, Лос-Анджелес тощо))

3. **Велика Британія** (Мільйони квадратних метрів (Лондон, Манчестер, Лідс))

4. **Німеччина** (Великі міські квартали в Берліні, Мюнхені, Інгольштадті.)

5. **Іспанія** (Масштабні проєкти з фондів ЄС (особливо у Валенсії та Мадриді).)



### Галерея Пардубіце (Чехія)

Старий: Колишній занедбаний лікеро-горілчаний завод

Нове: Різноманітні магазини, розважальні заклади, офісні приміщення, готель, багатофункціональний культурний центр та квартири



### Амесайд, Пльзень (Чехія)

Старе: Невикористаний потенціал

Нове: Високоякісний багатофункціональний проект, що пропонує нові робочі, житлові та торгові можливості

## Мультифункціональність замість «іржавих поясів»

«Іржаві пояси» у містах – історичний результат промислових революцій та сплесків економічного зростання і розширення міських територій. Якщо поглянути на Київ, можна побачити старі промзони на Подолі, Куренівці (з припортовою спеціалізацією), Печерську (з військовою спеціалізацією), яким вже кілька століть, а також промзони на Лук'янівці, Деміївці, що виникли у другій половині XIX століття.



1



1



2



2



3

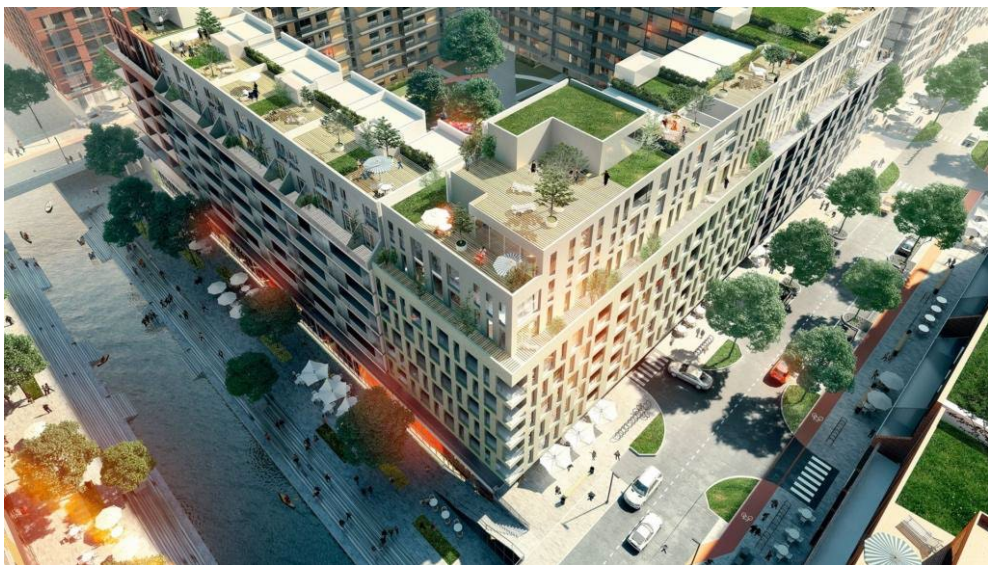


3

1. ПОЧАЙНИНСЬКИЙ Бізнес-центр

2. GLASSGO Бізнес-центр

3. АРСЕНАЛ #7  
мультифункціональний  
комплекс



### **Житловий район RYBALSKY**

Локація: Набережно-Рибальська вулиця, Подільський район.

Опис: Комплекс на місці колишньої промислової зони, який поєднує житлові будинки, офіси, громадські простори та набережну.



### **ЖК "Файна Таун"**

Локація: Вулиця Салютна, Шевченківський район.

Опис: Зведений на території колишнього заводу "Квазар", цей житловий комплекс включає багатоповерхові будинки, дитячі садки, школи та парки.

РИС 2.1 Історія розвитку та етапи трансформації постпромислових територій в житлові райони



Формування архітектурно-планувальної структури житлової забудови на постпромислових територіях є складним процесом, що потребує врахування цілого ряду факторів.

**Серед ключових** — містобудівні умови ділянки, стан існуючої інфраструктури, екологічні особливості, соціальні потреби населення та економічна доцільність проекту.

Визначальне значення мають:

- **збереження балансу** між щільністю забудови та комфортом проживання
- **забезпечення доступності** громадських просторів
- **інтеграція нової забудови** у сформоване міське середовище
- **врахування питань** екологічної безпеки і цивільного захисту населення.

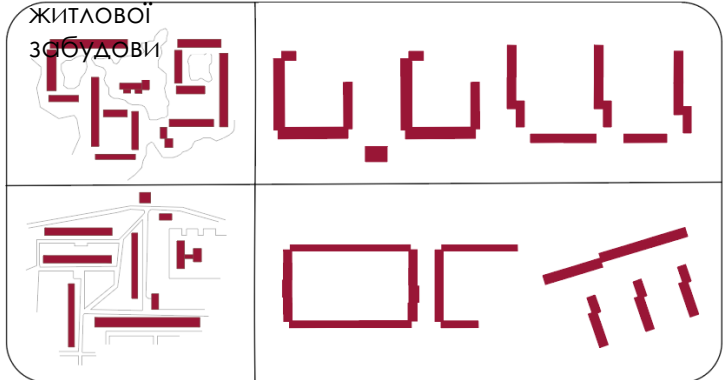
Композиційні прийоми забудови при різних способах групування:

Способи групування

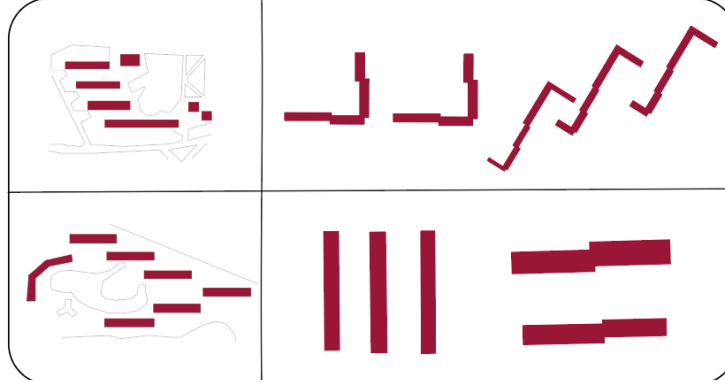
Основні типи композиційних прийомів житлової забудови

ЖИТЛОВОЇ ЗБУДОВИ

Під кутом один до одного прямих та тупим

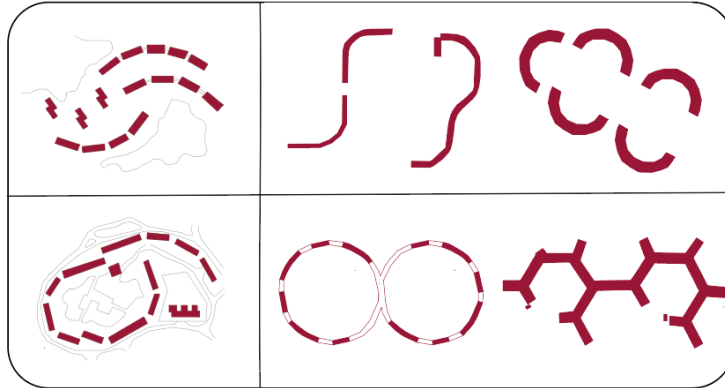
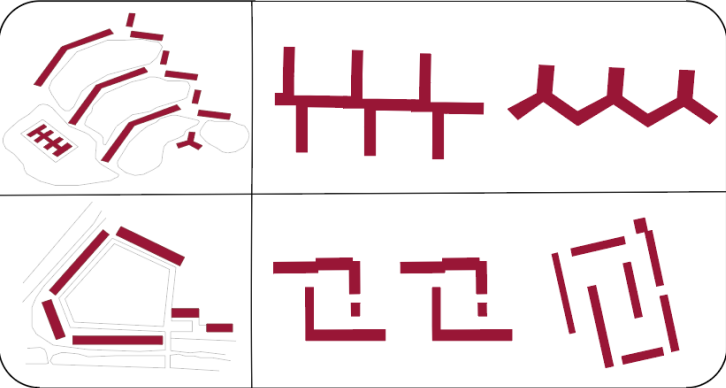


Паралельно один до одного

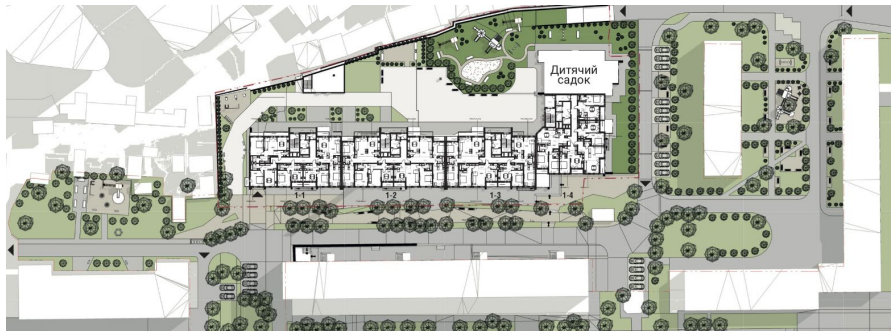
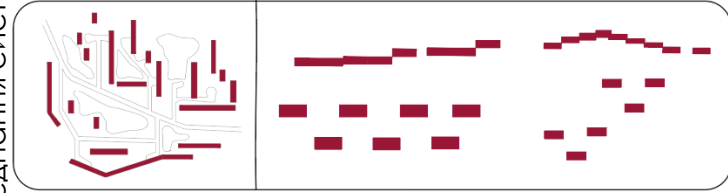


По кривій

Під кутом один до одного прямих і тупим



Довільне розташування (посадання систем)



ЖК Happy House



ЖК Новий Поділ



San Francisco House

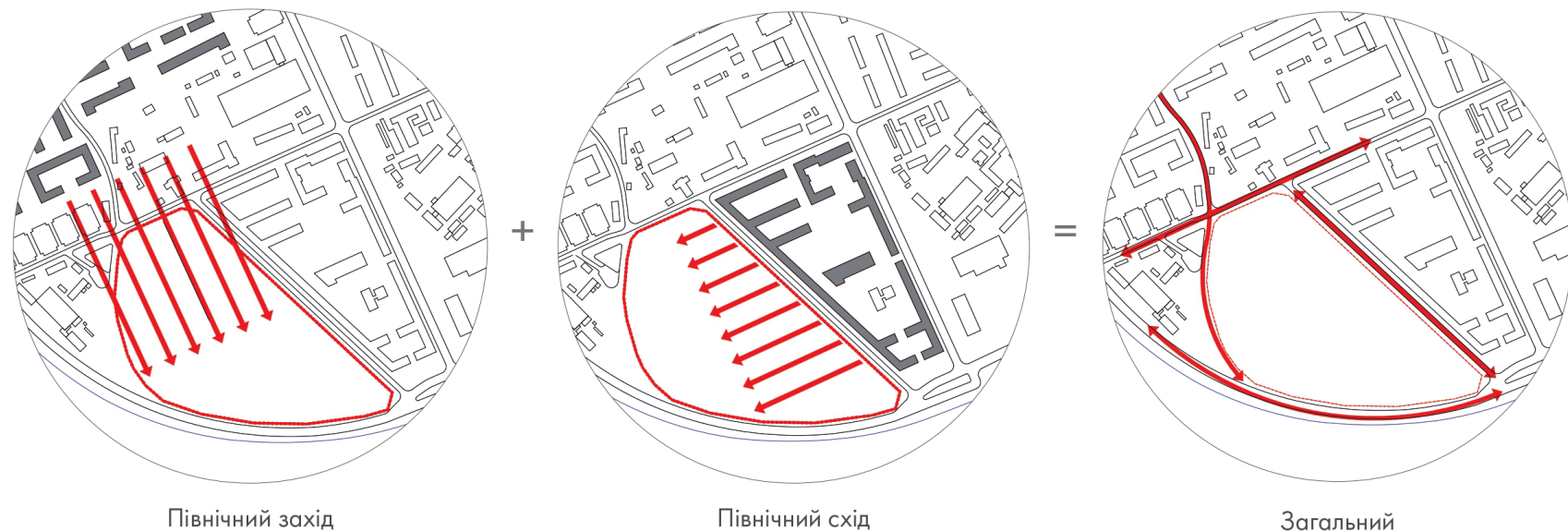


Home & Park House

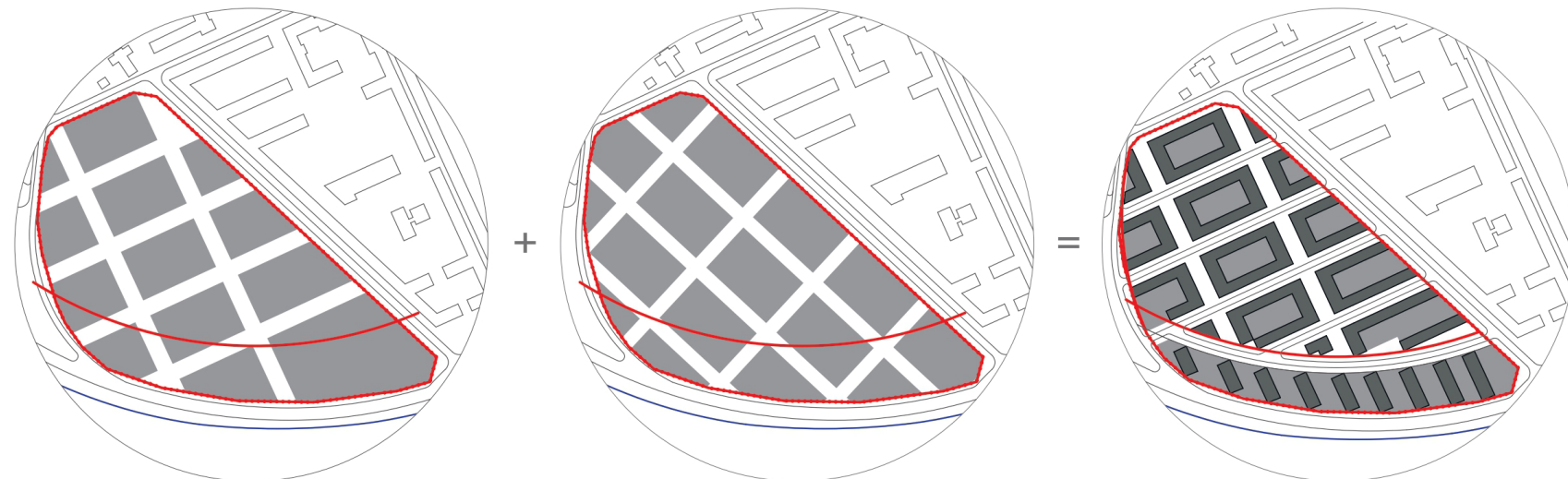


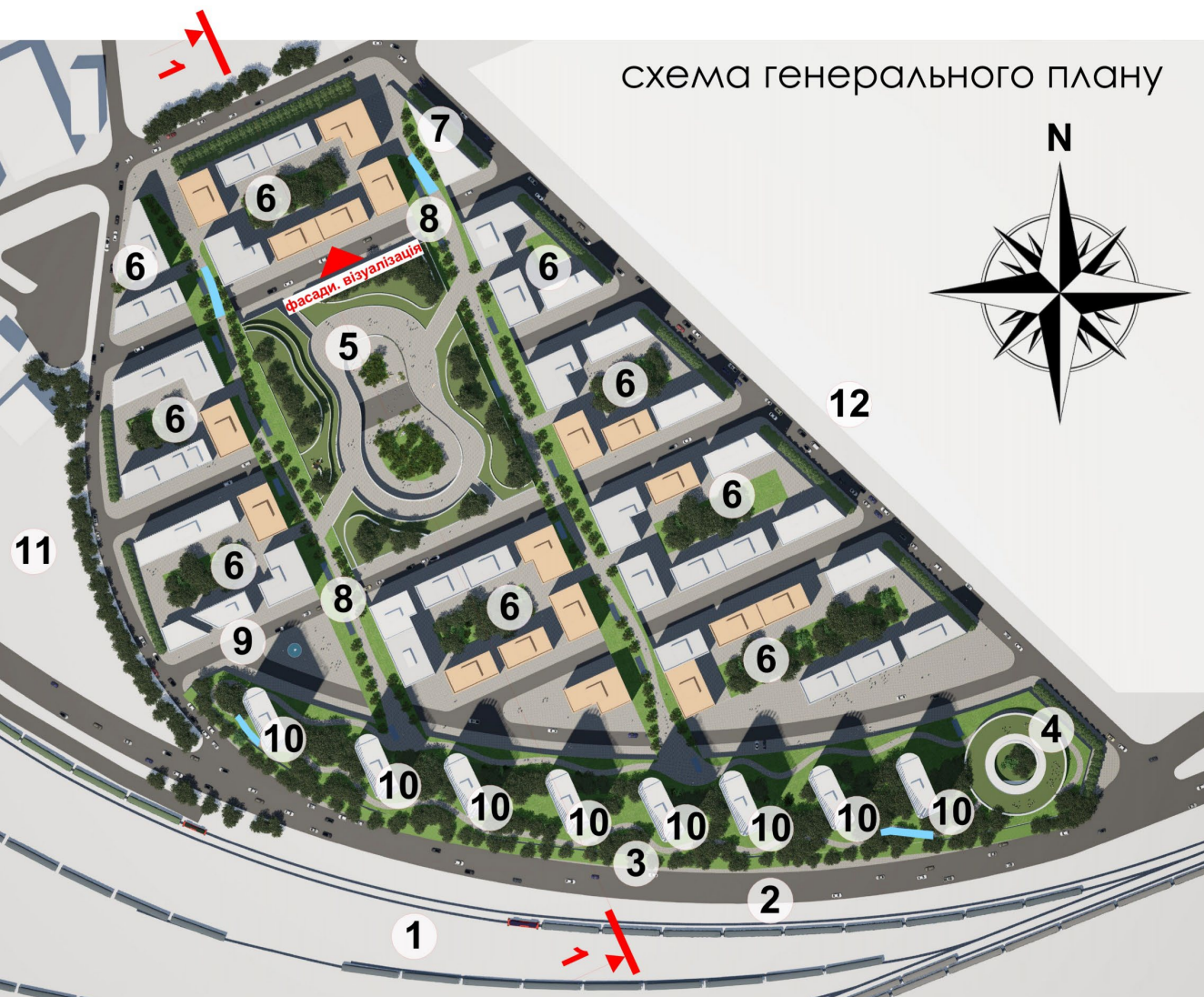
Необхідно забезпечити баланс між щільною забудовою, якісним громадським простором та інтеграцією в існуюче міське середовище. Комплексне врахування цих факторів формує комфортну, стійку й сучасну урбаністичну модель території.

Вибір основного планувального напрямку:



Вибір основного планувального напрямку:






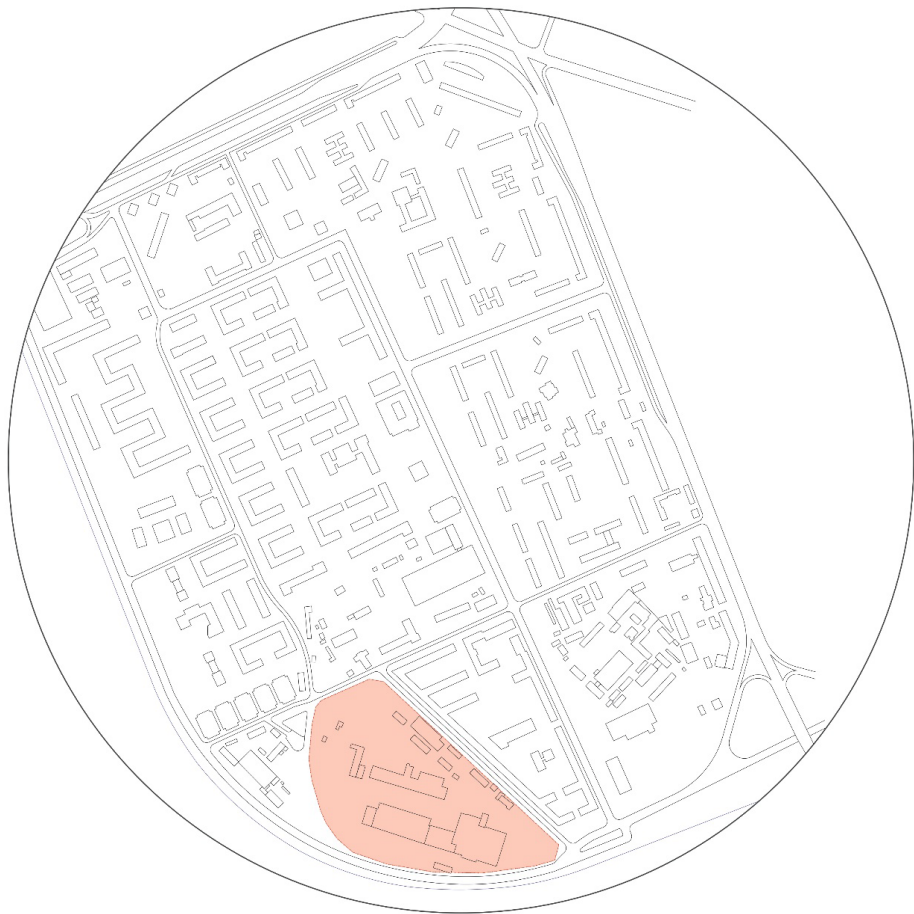
ситуаційний план

експлікація до генерального плану

1. Існуючий залізничний вузол.
2. Захисний зелений вал із зеленими насадженнями (біологічний "екран" для захисту від пилу і шуму).
3. Підземне приміщення цивільного захисту населення (для жителів комплексу та відвідувачів).
4. Універсальний спортивний майданчик.
5. Паркова зона комплексу/терасний парк з вбудованими приміщеннями дитячого дошкільного закладу.
6. Житлові будинки з внутрішніми дворами та підземним паркінгом.
7. Адміністративна будівля управління/диспетчерська компанії комплексу; медзаклад з аптекою.
8. Пішохідна променадна зона з велодоріжками та маршрутом для занять спортивною ходьбою.
9. Центральна площа комплексу, разом з бюветом
10. Громадські споруди (4–16 поверхів): апартаменти/квартири в найм, хостели та з елементами озеленення, формування захисту від шуму/вітросховища.
11. Комунально-складська зона.
12. Існуюча територія під житловий комплекс (будівництво).

 - пандуси

## Розташування ділянки за будови



Розташування об'єкта в зоні ДПТ

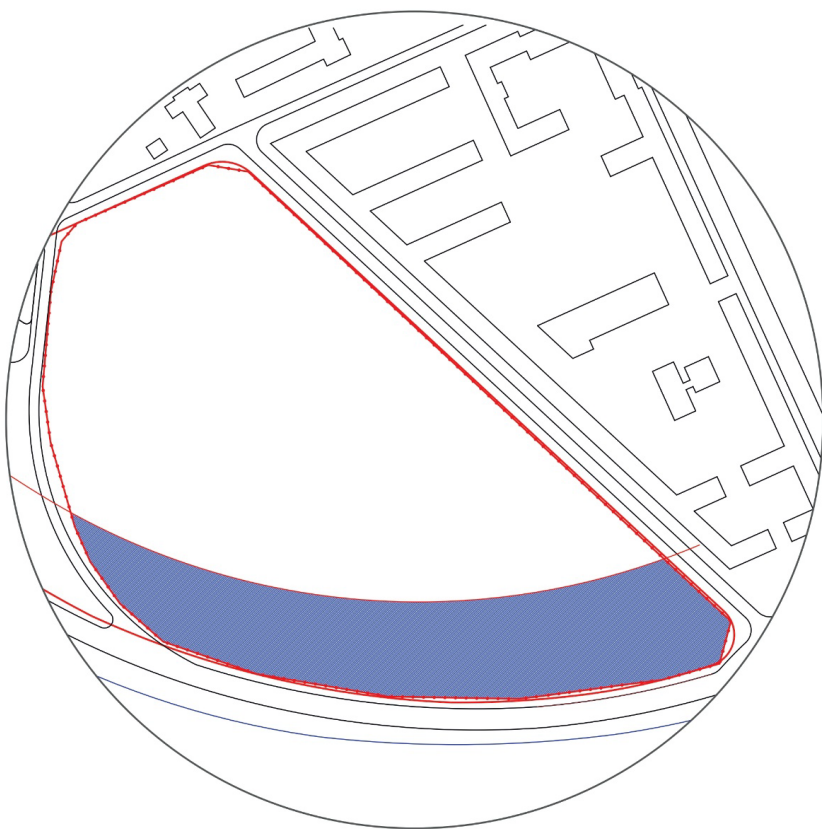


Фотофіксація

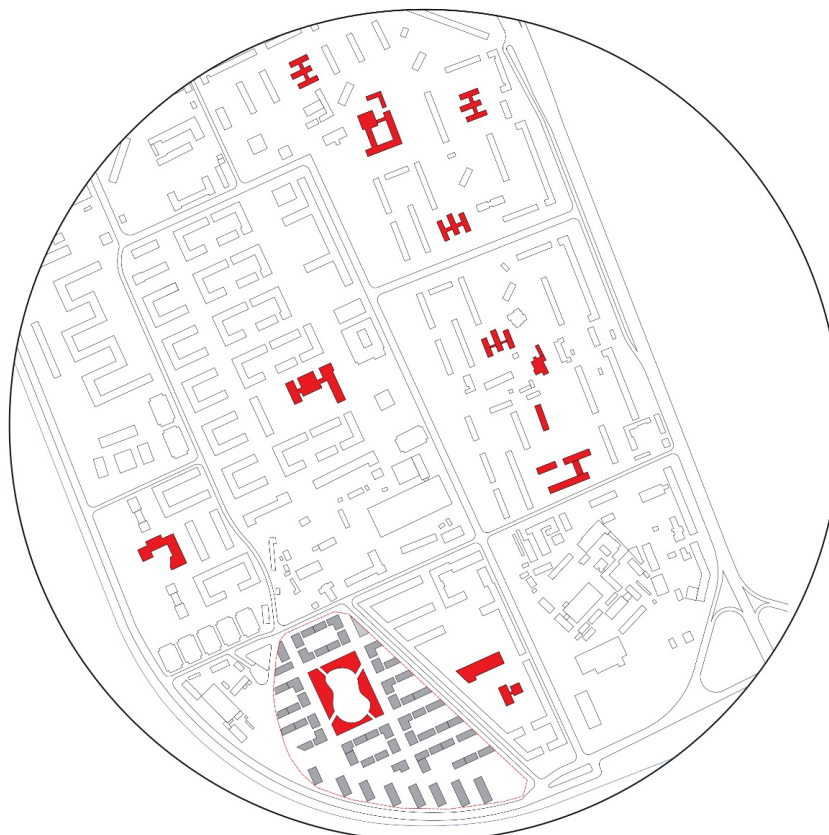
У грудні 1909 року підприємство було введено в експлуатацію. Протягом своєї історії завод відіграв важливу роль у деревообробній промисловості Києва. У 2018 році підприємство відзначило своє 110-річчя. Однак у 2018 році діяльність заводу була тимчасово призупинена через порушення санітарного законодавства, пов'язані з викидами в атмосферу.

### Містобудівні умови (для території заводу «Фанпліт»):

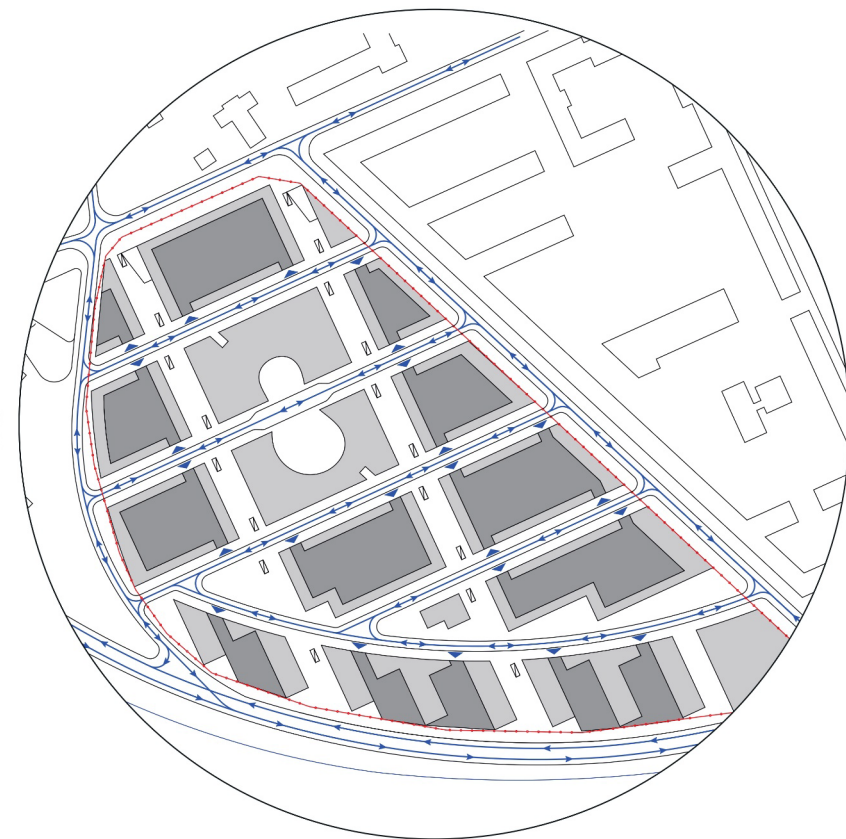
1. **Обмеження території** (Березнева, Фанерний провулок, міська залізниця).
2. **Площа ділянки:** 11,2397 га.
3. **Відстань до громадських об'єктів** (школи, садочки).
4. **Наявність транспортних коридорів** (підключення до основних магістралей).



1



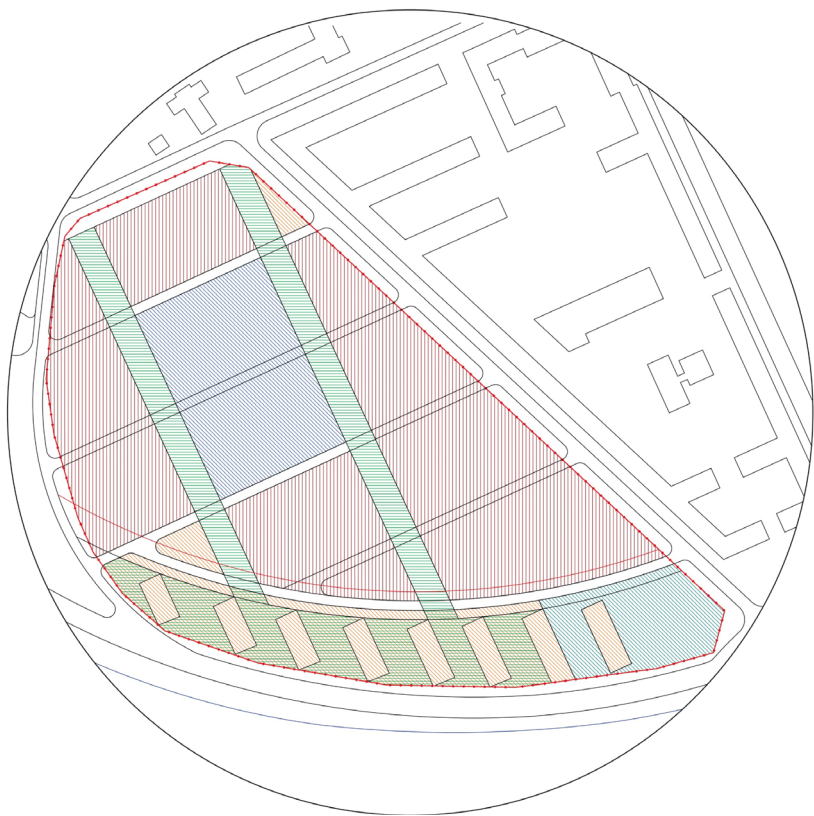
3



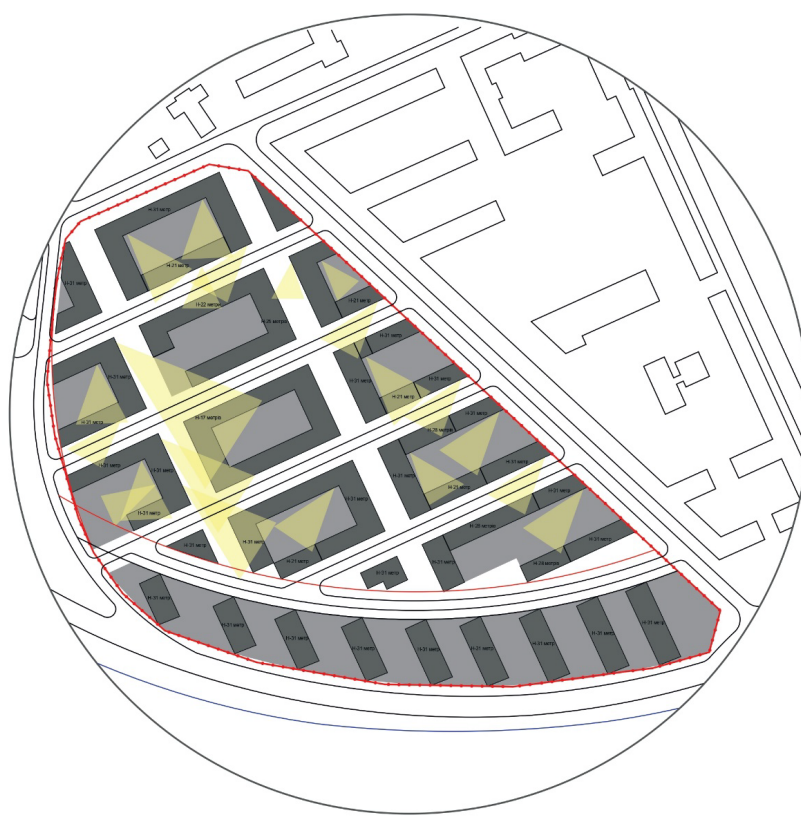
4

## Критерії формування забудови:

- 4. Функціональне зонування** території (розподіл на житлові квартали, громадські об'єкти, паркінги, зони цивільного захисту).
- 5. Інсоляція** і забезпечення природного освітлення квартир.
- 6. Створення комфортного середовища** (зелені насадження, дитячі та спортивні майданчики).
- 7. Інтеграція об'єктів цивільного захисту** (укриття у паркінгах).
- 8. Екологічна безпека** (оцінка стану землі, заходи з очищення при потребі).



4



5



6

Розташування об'єкта в системі міста

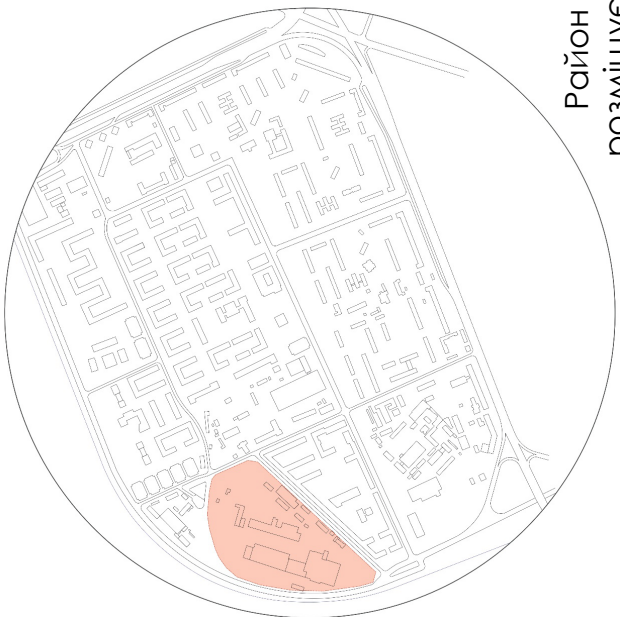


Район в якому розміщується об'єкт

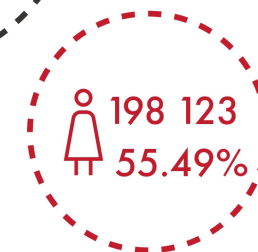
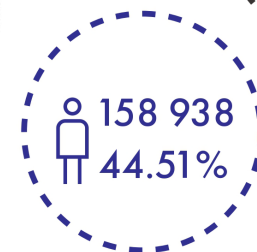
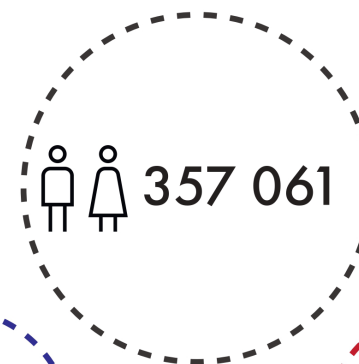
## Дніпровський район займає 8% площі Києва (67 км<sup>2</sup>)

Київ: чисельність постійного населення (за оцінкою) на 1 січня 2020 року у м. Києві за даними Держстату України становила 2,93 млн осіб, у т.ч. чоловіки – 1,35 млн осіб (46%), жінки – 1,57 млн осіб (54%)

Розташування об'єкта в зоні ДПТ



Станом на 2020 рік у  
Дніпровському районі проживало  
357 061 осіб



### Проблеми і перспективи:

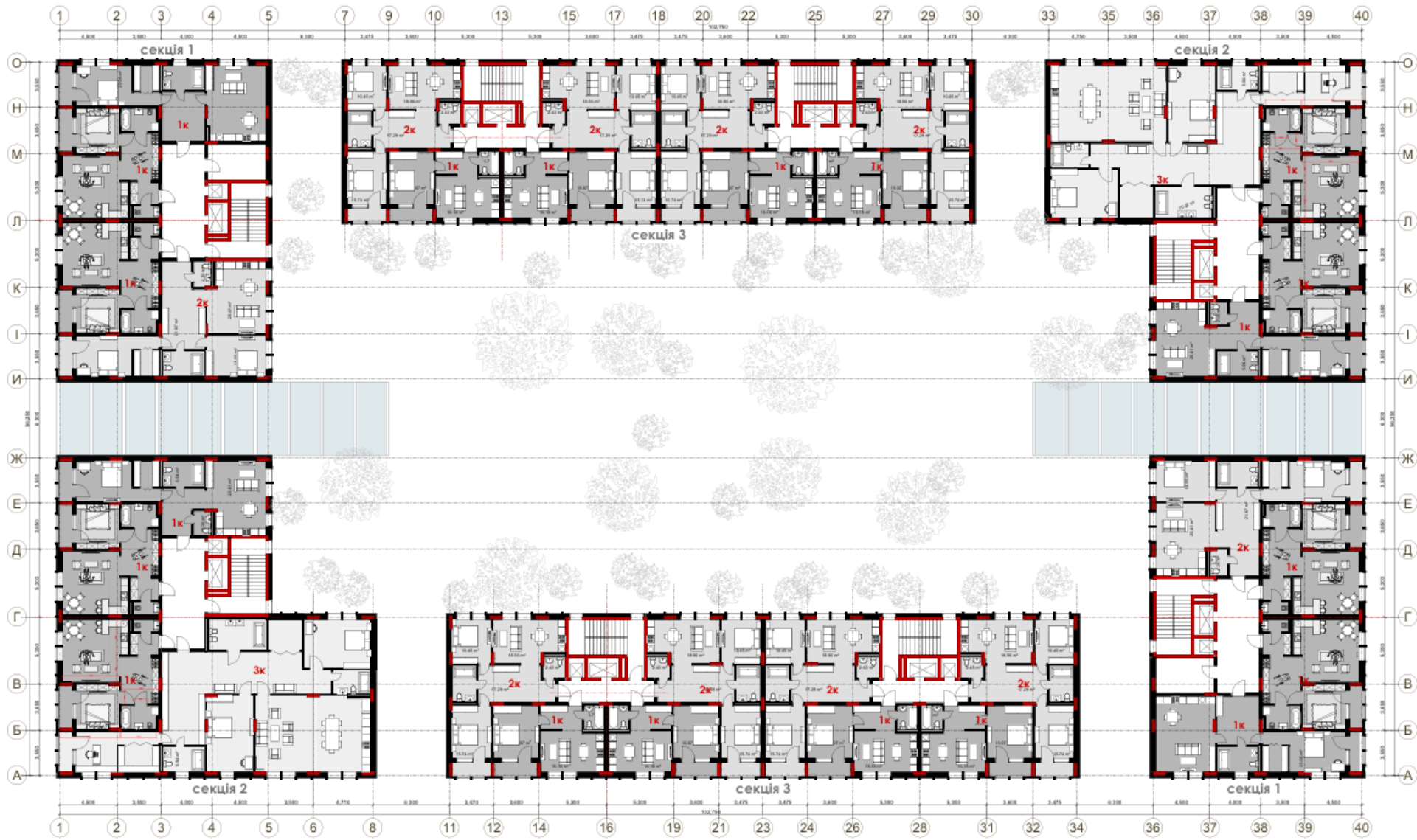
- Застарілий житловий фонд на деяких територіях.
- Активна тенденція до **реновації промислових зон** та будівництва **нових житлових кварталів**.
- Потреба в розвитку інфраструктури та збільшенні громадських просторів.

**ПРОЄКТНА ЧАСТИНА**  
**ПЛАН НА ВІДМ. 0.000**



ПІДШИТТОВІ А

**ПРОЄКТНА ЧАСТИНА**  
**ПЛАН НА ВІДМ. +6.600**



- несучі з/б мажоритні конструкції
- огорожувачі конструкції та перегородки

**ТИПОВИЙ ПОВЕРХ**

ТИПОВИЙ

**ПРОЄКТНА ЧАСТИНА**  
**ПЛАН НА ВІДМ. -5.200**

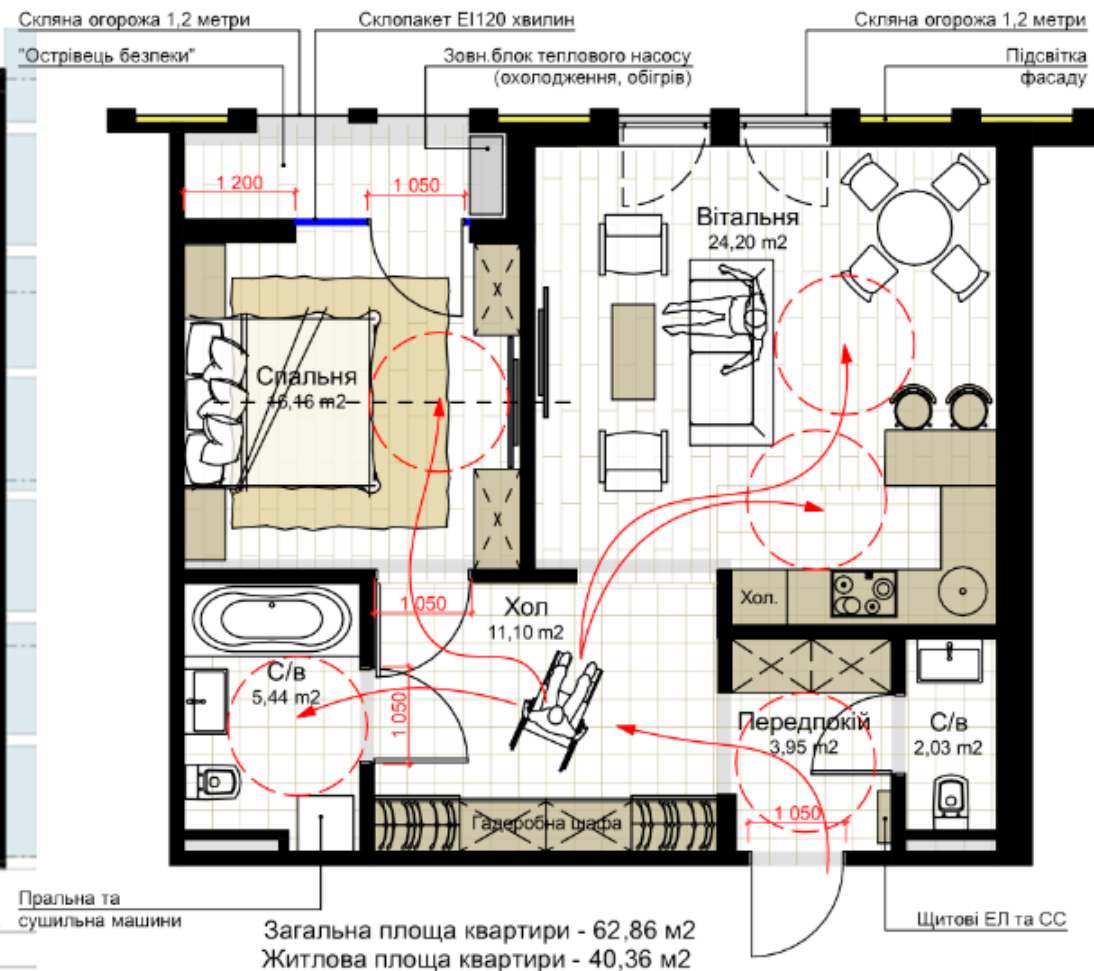


-1 поверх

## ЖИТЛОВА СЕКЦІЯ 1.ТИПОВИЙ ПОВЕРХ

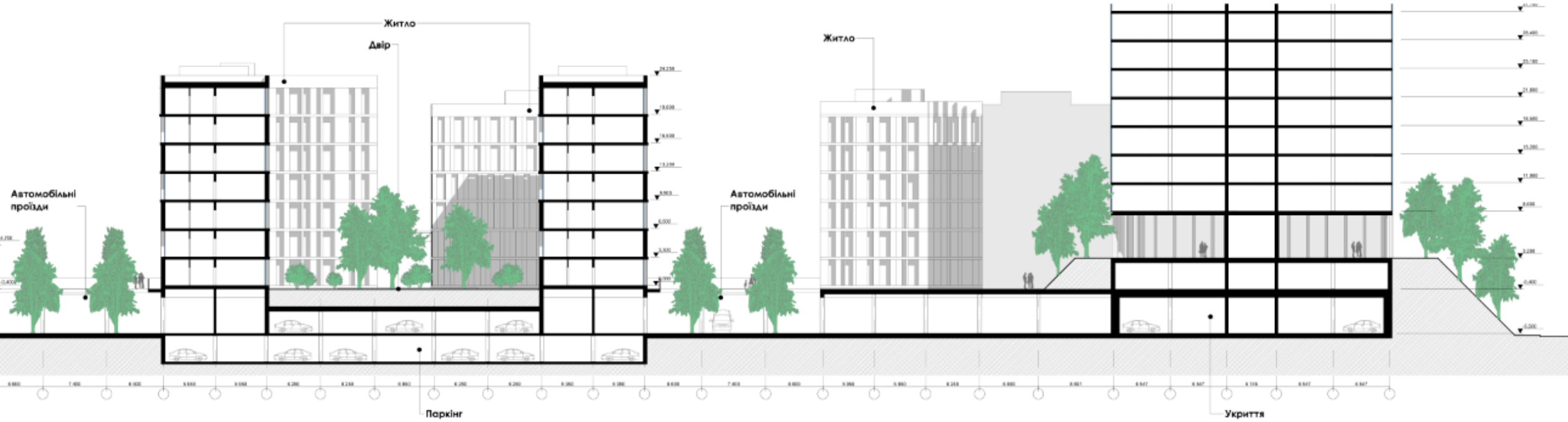


## План 1-К квартири



# ПРОЄКТНА ЧАСТИНА

## Розріз 1-1



## Негативні фактори промислових територій які не сприяють житловій забудові



залізничні колії, що формують великі санітарно-захисні зони для захисту від шуму, пилу та аварійних ситуацій



зараження ґрунтів відходами виробництва



**ПРОЄКТНА ЧАСТИНА**  
**Фасади в вісях 1-6 , А-Т**

ФАСАД В ОСЯХ 1-6



ФАСАД В ОСЯХ А-Т



ПРОЄКТНА ЧАСТИНА  
Перспектива 1



ПРОЄКТНА ЧАСТИНА  
Перспектива 2



ПРОЄКТНА ЧАСТИНА  
Перспектива 3



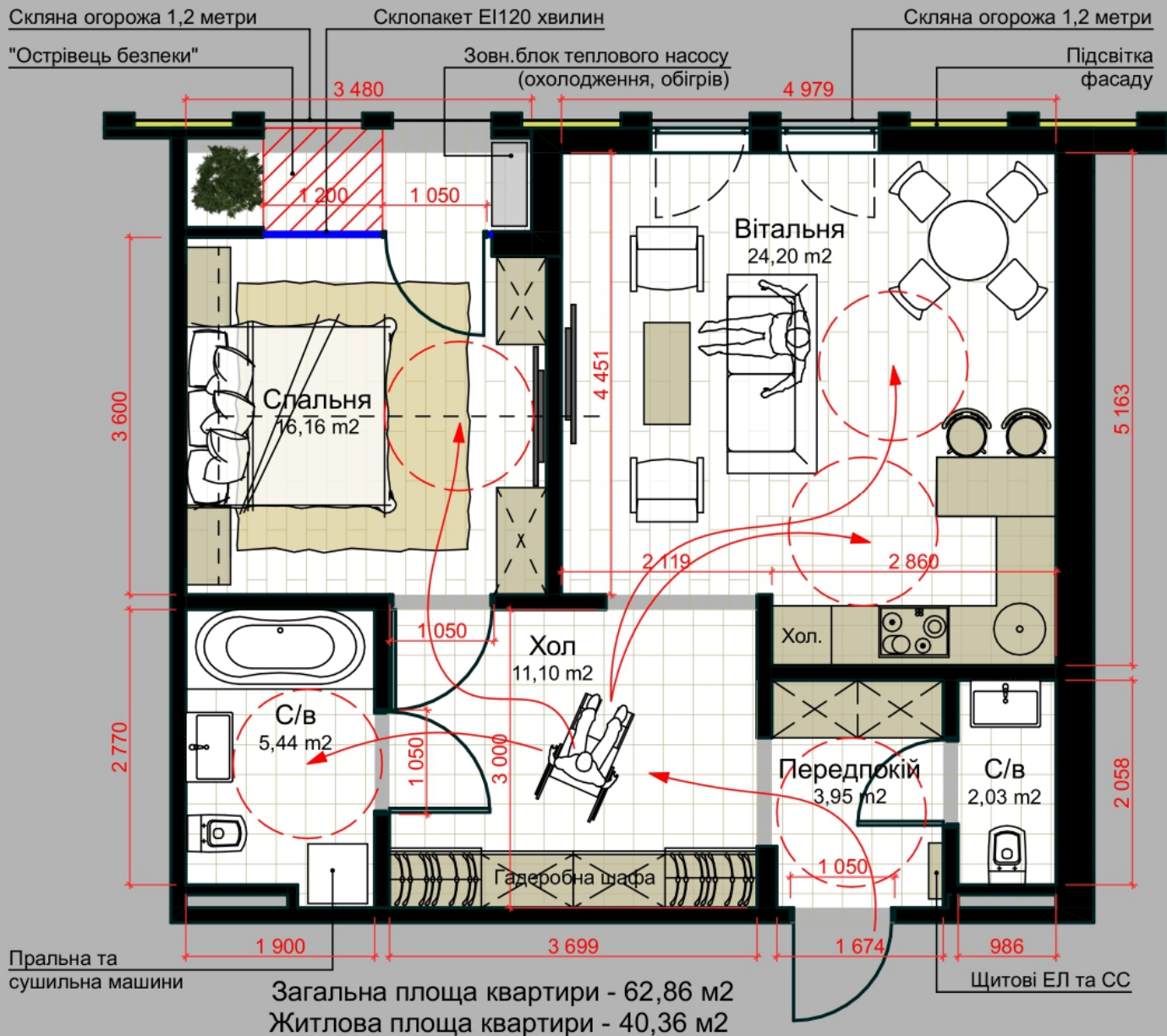
**ПРОЄКТНА ЧАСТИНА**  
**Проектна частина (візуалізація)**



**Центральна зона - парк та дитячий дошкільний центр**

# ПРОЄКТНА ЧАСТИНА

## Планування однокімнатної квартири





**Після сканування цього QR-code ви зможете побачити відео макетної візуалізації**

# CERTIFICATE

is awarded to

**Pylypchuk Daniil**

for being an active participant in

X International Scientific and Practical Conference

**“SCIENTIFIC RESEARCH: MODERN  
CHALLENGES AND FUTURE PROSPECTS”**

*24 Hours of Participation*

*(0,8 ECTS credits)*

**MUNICH**

12-14 May 2025

[sci-conf.com.ua](http://sci-conf.com.ua)



# CERTIFICATE

is awarded to

**Pylypchuk Daniil**

for being an active participant in

IX International Scientific and Practical Conference

**“SCIENCE IN THE MODERN WORLD:  
INNOVATIONS AND CHALLENGES”**

*24 Hours of Participation*

*(0,8 ECTS credits)*

**TORONTO**

15-17 May 2025

[sci-conf.com.ua](http://sci-conf.com.ua)





# ДИПЛОМ

**Данііл Пилипчук**

нагороджується за **I місце** зайняте на національному етапі  
«Architecture Student Contest 2023» від Saint-Gobain.

Київ 2023

ARCHITECTURE  
**STUDENT**  
CONTEST

Директор  
Песенков К.О.



**ARCHITECTURE  
STUDENT CONTEST 2023**  
18<sup>TH</sup> INTERNATIONAL EDITION



SAINT-GOBAIN

Lisbon, PORTUGAL, June 28<sup>th</sup>, 2023

**PARTICIPATION CERTIFICATE**  
PRESENTED TO  
**Daniil PYLYPCHUK, UKRAINE**  
who has successfully participated in the International Stage  
of the Saint-Gobain Architecture Student Contest 2023

 Gonçalo BYRNE President of the Order of Architects of Portugal	 João TEIXEIRA Architect, Director of Municipal Buildings, Lisbon City Hall	 Sara GODINHO Architect, Director of Public Spaces, Lisbon City Hall
 Rui FRAGOSO Head of Building Management and Resource Efficiency, ADENE - Agency for Energy	 José Luis CORTÉS DELADO President of the International Union of Architects (UIA)	 Audrey NUGENT Director of Global Advocacy, World Green Business Council
 Catherine CHEVILLOT President of the Cité de l'Architecture et du Patrimoine	 Pascal EVEILLARD Director of Sustainable Business Development, Saint-Gobain	 Gabriel GOLUMBEANU Special Markets & Sustainability Public Advocacy Manager, Saint-Gobain Romania

WORLD GREEN BUSINESS COUNCIL    One Click ICA    LISBOA    AMBASADE DE FRANÇAIS AU PORTUGAL

ДЯКУЮ ЗА УВАГУ!