

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ

Кафедра теорії архітектури  
Дипломна робота на здобуття освітнього рівня магістр

**Презентація на тему:**

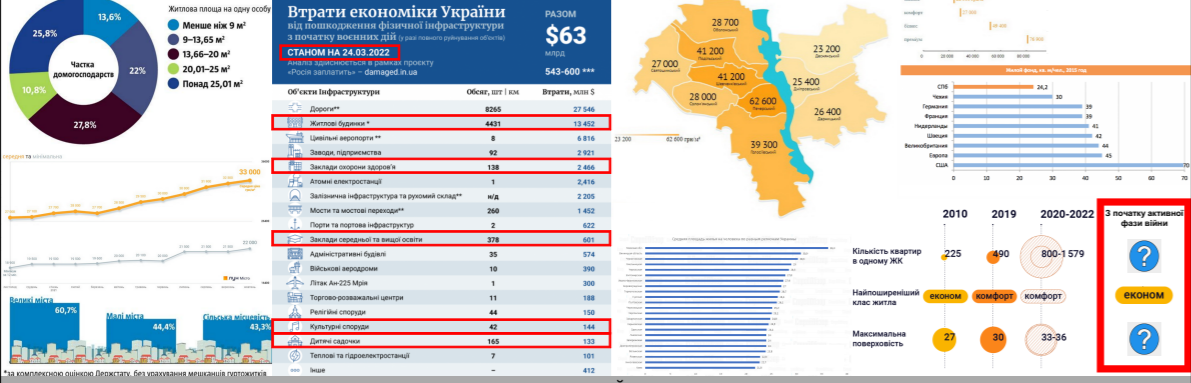
АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ БАГАТОФУНКЦІОНАЛЬНИХ ЖИТЛОВИХ  
КОМПЛЕКСІВ З ІНТЕГРОВАНИМ ГРОМАДСЬКИМ ПРОСТОРОМ

Виконав: студент групи АРХ 63-А Ковальчук Д.О.

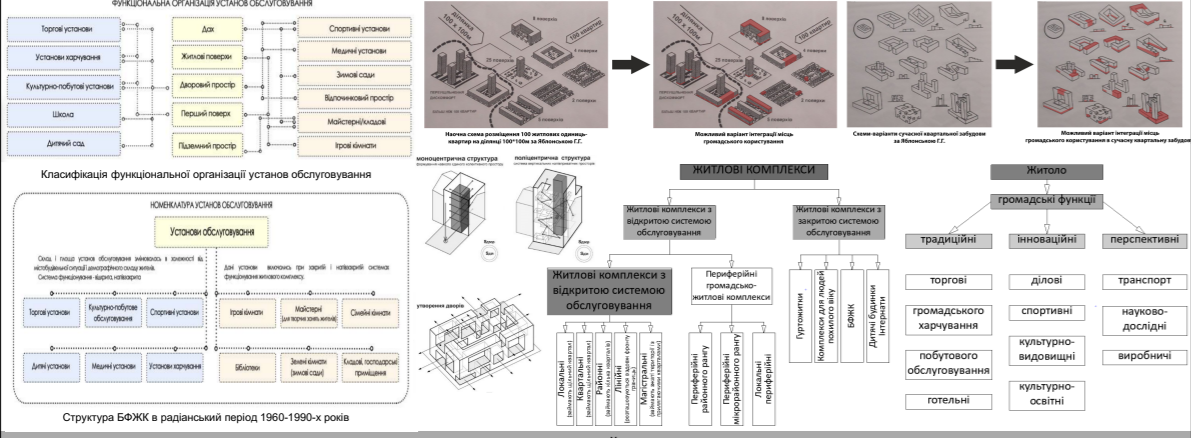
Керівники: к.арх, доцент Дорохіна Г.І., асистент Кедровська І.П.

# АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ БАГАТОФУНКЦІОНАЛЬНИХ ЖИТЛОВИХ КОМПЛЕКСІВ З ІНТЕГРОВАНИМ ГРОМАДСЬКИМ ПРОСТОРОМ

## РОЗДІЛ 1. Передумови формування багатофункціональних житлових комплексів з інтегрованим громадським простором



## РОЗДІЛ 2. Структура інтегрованого громадського простору багатофункціонального житлового комплексу



## ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД



СИТУАЦІЙНІ СХЕМИ

ПІВНІЧНИЙ ФАСАД М 1:200

СХЕМА ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ М 1:1000

ПЛАН ТИПОВОГО ПОВЕРХУ СЕКЦІЇ ТИП №1 М 1:200

ПЛАН ТИПОВОГО ПОВЕРХУ СЕКЦІЇ ТИП №2 М 1:200

ПЛАН ПЕРШОГО ПОВЕРХУ БАГАТОФУНКЦІОНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСУ М 1:200

РОЗРІЗ 1-1 М 1:200

ПІВДЕННИЙ ФАСАД М 1:500

ЗАХІДНИЙ ФАСАД М 1:500

**Мета дипломного проекту**: дослідження в сучасних умовах функціонально-планувальної структури архітектурно-просторової організації багатофункціональних житлових комплексів з інтегрованим громадським простором в м. Київ; виявити особливості та розробити конструктивні рішення даного комплексу.

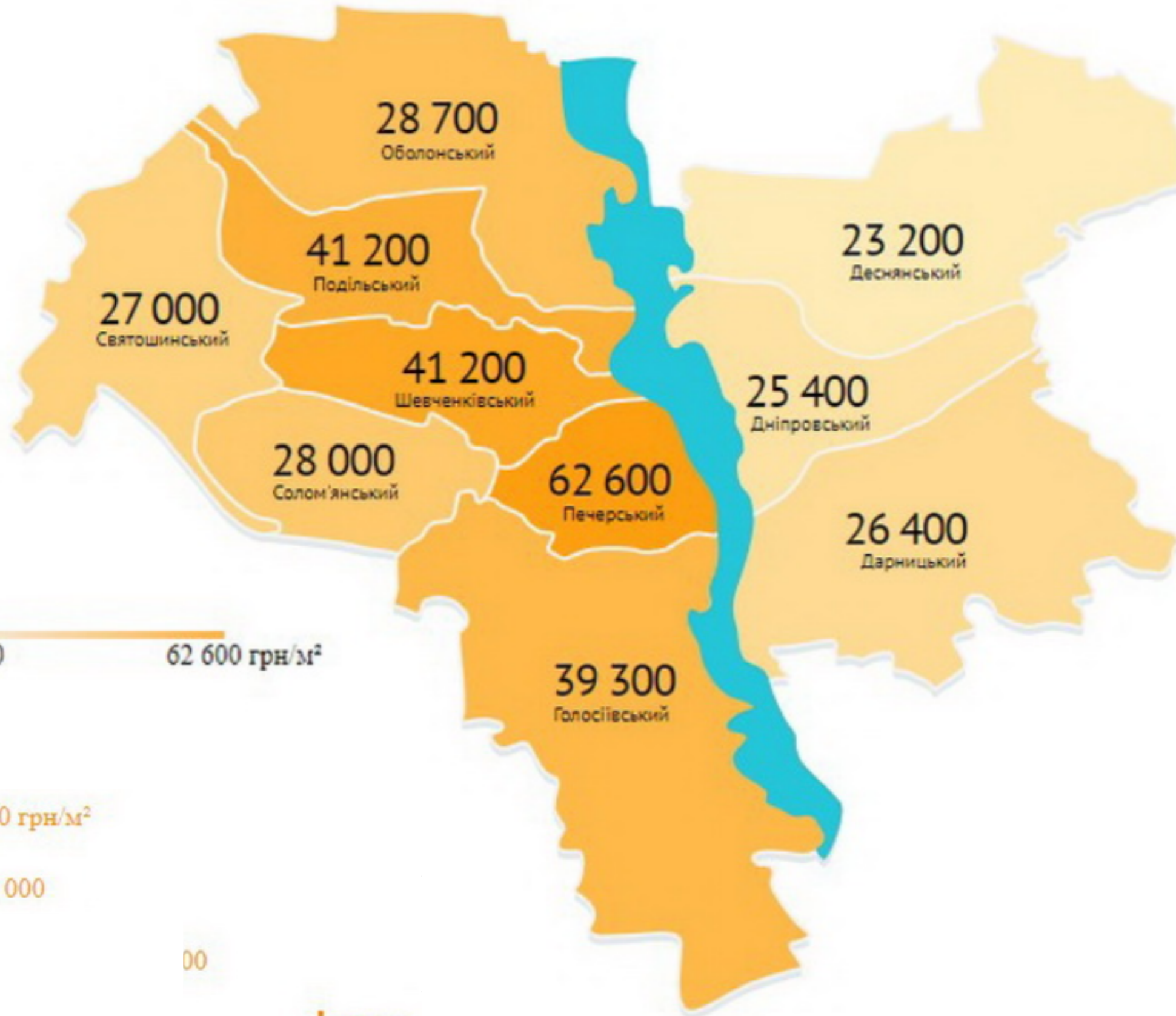
**Завдання дослідження:**

- провести інформаційно-аналітичний пошук за темою і вибрати напрямки дослідження;
- проаналізувати закордонний та вітчизняний досвід архітектурно-просторової організації;
- проаналізувати містобудівну ситуацію та фактори, що впливають на проектування багатофункціональних житлових комплексів;
- дослідити класифікацію та типологію багатофункціональних житлових комплексів;
- виявити особливості функціонально-планувальної структури та архітектурні прийоми формування багатофункціональних житлових комплексів;
- виявити методіку та методи дослідження, внутрішні та зовнішні фактори, особливості архітектурно-планувальної організації;

**Об'єкт:** багатофункціональний житловий комплекс.

**Предмет:** багатофункціональний житловий комплекс з інтегрованим громадським простором.

# 1.1 Теоретичні передумови дослідження

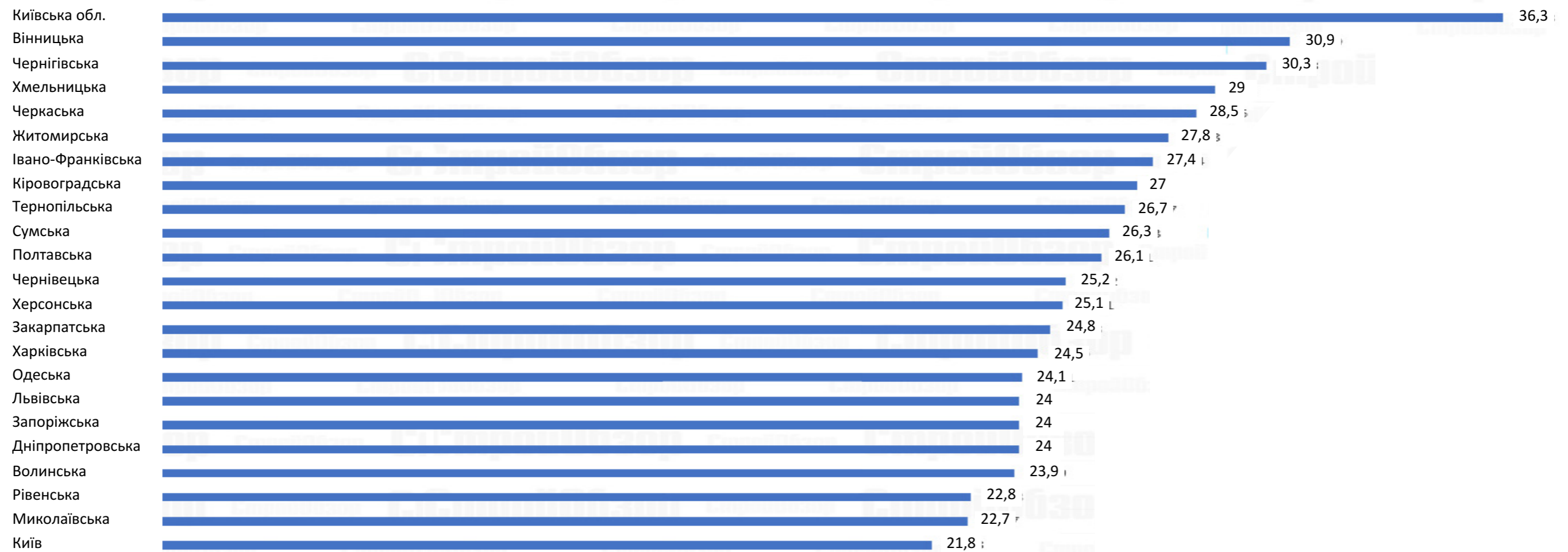


23 200 — 62 600 грн/м²

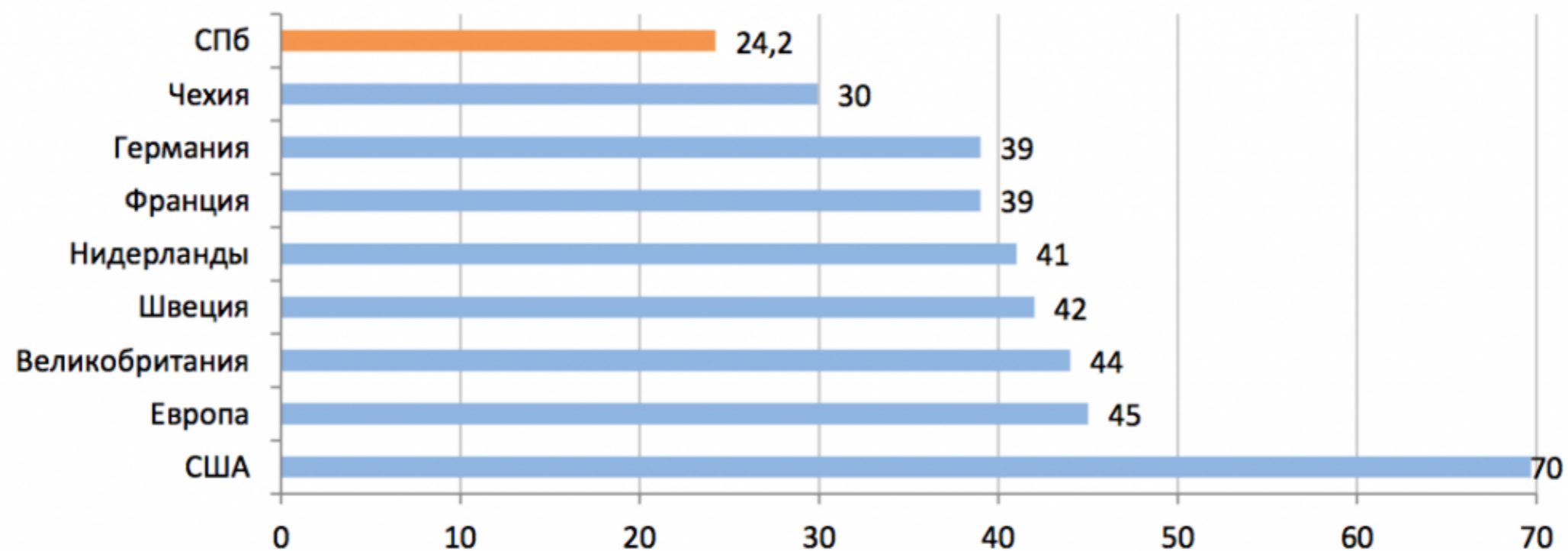
- економ | 22 300 грн/м²
- комфорт | 27 000
- бізнес | 60 000
- преміум | 76 900

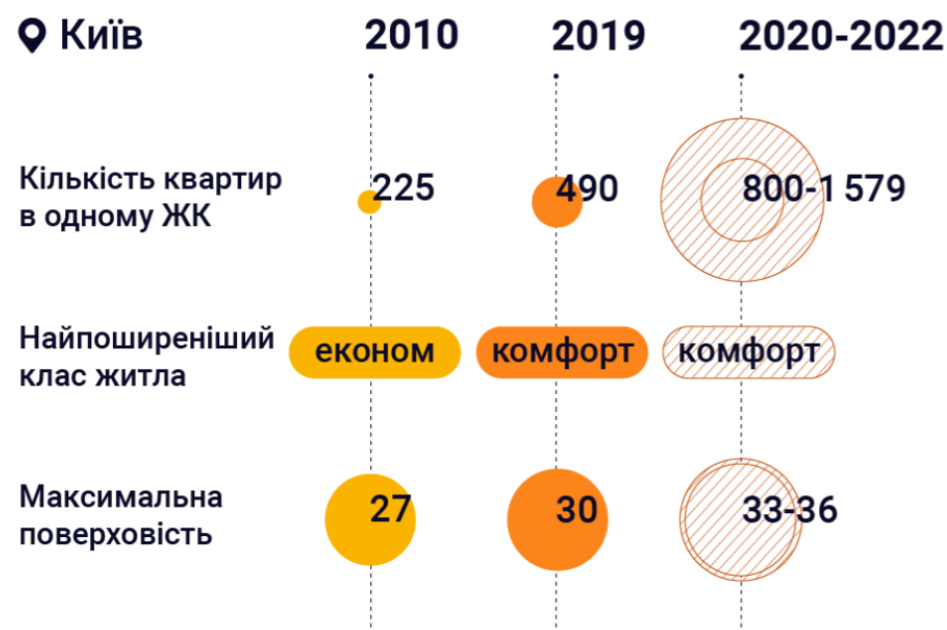
0 20 000 40 000 60 000 80 000

# Середня кількість житла на людину по різних регіонах України



## Жилой фонд, кв. м/чел., 2015 год





З початку активної фази війни



ЕКОНОМ



# Втрати економіки України від пошкодження фізичної інфраструктури з початку воєнних дій (у разі повного руйнування об'єктів)

**СТАНОМ НА 24.03.2022**

Аналіз здійснюється в рамках проєкту «Росія заплатить» – [damaged.in.ua](http://damaged.in.ua)

РАЗОМ

**\$63**

млрд

543-600 \*\*\*

Об'єкти Інфраструктури	Обсяг, шт   км	Втрати, млн \$
Дороги**	8265	27 546
Житлові будинки *	4431	13 452
Цивільні аеропорти **	8	6 816
Заводи, підприємства	92	2 921
Заклади охорони здоров'я	138	2 466
Атомні електростанції	1	2,416
Залізнична інфраструктура та рухомий склад**	н/д	2 205
Мости та мостові переходи**	260	1 452
Порти та портова інфраструктур	2	622
Заклади середньої та вищої освіти	378	601
Адміністративні будівлі	35	574
Військові аеродроми	10	390
Літак Ан-225 Мрія	1	300
Торгово-розважальні центри	11	188
Релігійні споруди	44	150
Культурні споруди	42	144
Дитячі садочки	165	133
Теплові та гідроелектростанції	7	101
Інше	-	412



*Приклад формування мікрорайону періоду 1970-1980 рр.*



*Приклад формування житлових масивів в Києві. 1970 рр.*



*Рис. 1.2.5., рис. 1.2.6. Житловий район «Прюїт-Ігоу»  
у Сент-Луїсі, США, 1954р. [14].*

## НОМЕНКЛАТУРА УСТАНОВ ОБСЛУГОВУВАННЯ

### Установи обслуговування

Склад і площа установ обслуговування змінювалась в залежності від містобудівельної ситуації і демографічного складу жителів.  
Система функціонування - відкрита, напівзакрита

Дані установи включались при закритій і напівзакритій системах функціонування житлового комплексу.

Торгові установи

Культурно-побутове  
обслуговування

Спортивні установи

Ігрові кімнати

Майстерні  
(для творчих занять жителів)

Сімейні кімнати

Дитячі установи

Медичні установи

Установи харчування

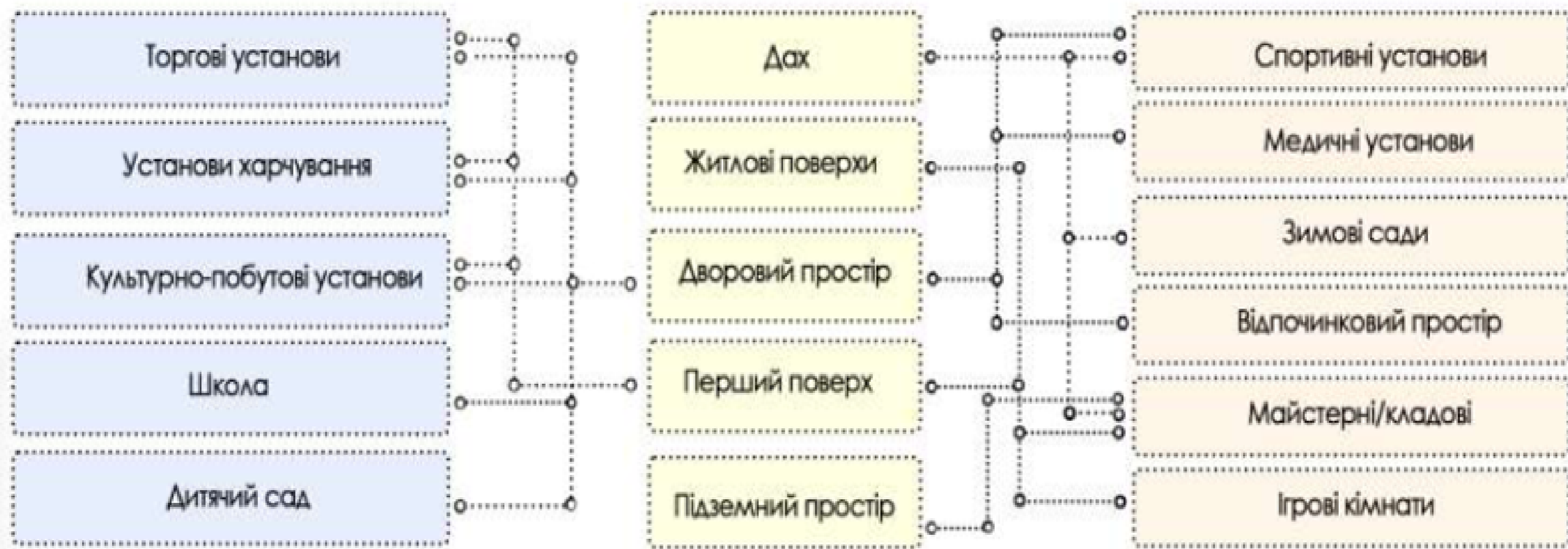
Бібліотеки

Зелені кімнати  
(зимові сади)

Кладові, господарські  
приміщення

*Рис 1.2.1. Структура багатofункціональних житлових комплексів в радянський період 1960-1990 -х років [12].*

## ФУНКЦІОНАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ УСТАНОВ ОБСЛУГОВУВАННЯ



*Рис. 1.2.2. Класифікація функціональної організації установ обслуговування [12].*

**Бізнес-клас**



**Преміум-клас**



**Комфорт-клас**



**Економ-клас**



**ЖИТЛОВИЙ КОМПЛЕКС У ВІДНІ**

**«TRIPLE»**



**КИЇВСЬКИЙ**

**«БУЛЬВАР ФОНТАНІВ»**



**ГРУЗИНСЬКИЙ ЖИТЛОВИЙ КВАРТАЛ**

**«LISI GREEN CITY»**





# ЖИТЛОВІ КОМПЛЕКСИ

Житлові комплекси з відкритою системою обслуговування

Житлові комплекси з закритою системою обслуговування

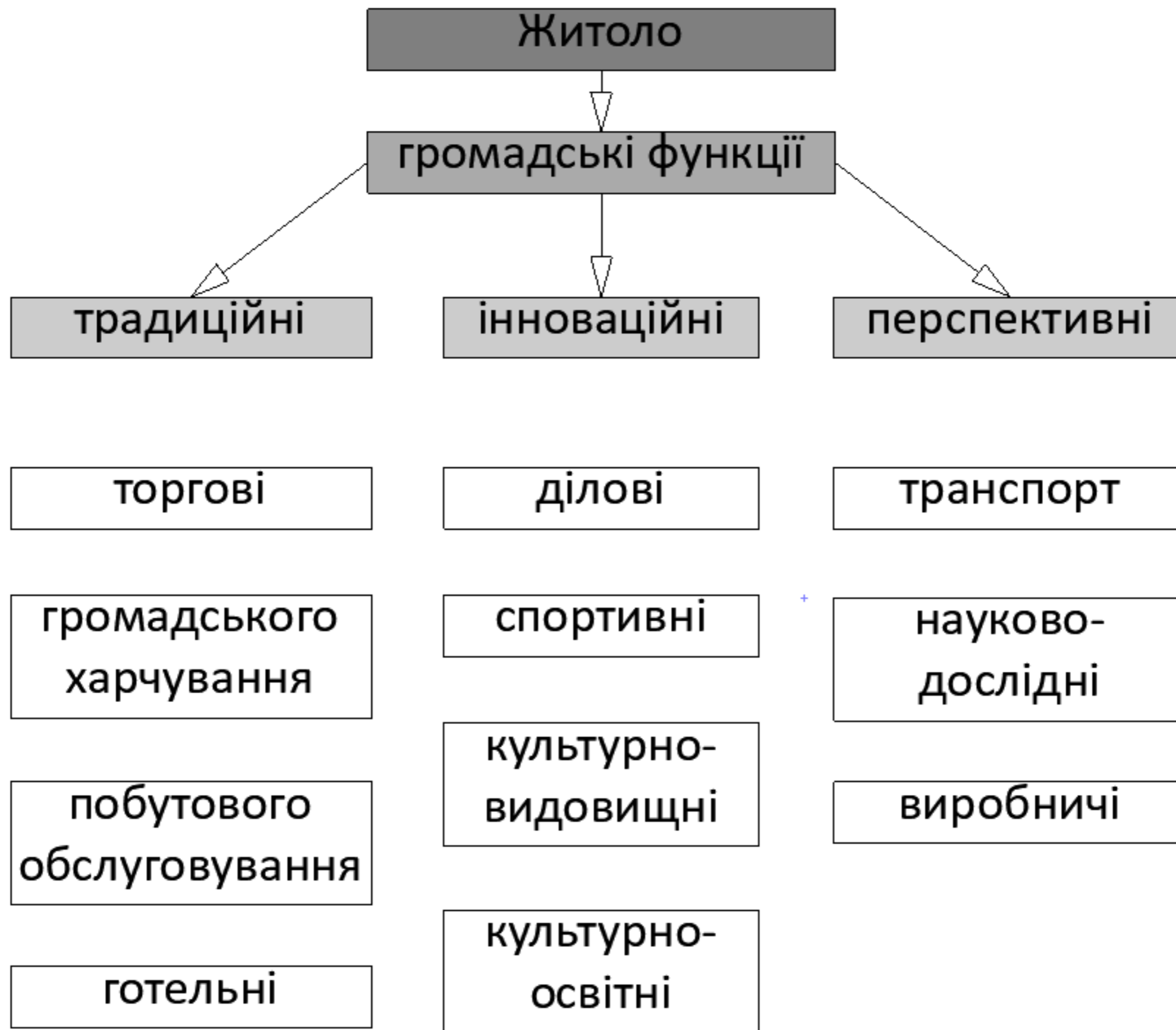
Житлові комплекси з відкритою системою обслуговування

Периферійні громадсько-житлові комплекси

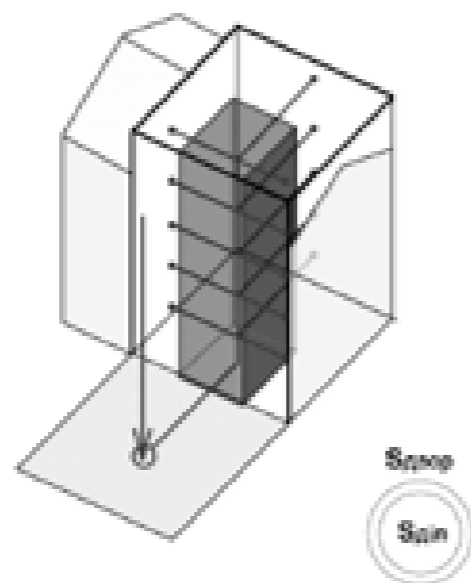
- Локальні  
(займають щільний квартал)
- Квартальні  
(займають щільний квартал)
- Районні  
(займають кілька кварталів)
- Лінійні  
(розташовуються вздовж фронту границь)
- Магістральні  
(займають зжаті території із прилягаючими кварталами)

- Периферійні районного рангу
- Периферійні мікрорайонного рангу
- Локальні периферійні

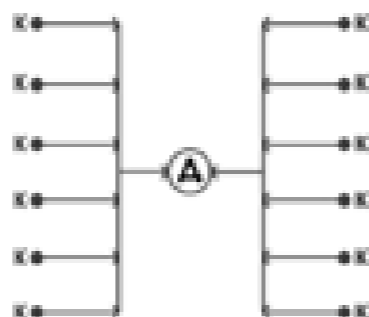
- Гуртожитки +
- Комплекси для людей похилого віку
- БФЖК
- Дитячі будинки  
Інтернати



**моноцентрична структура**  
формування навколо єдиного колективного простору



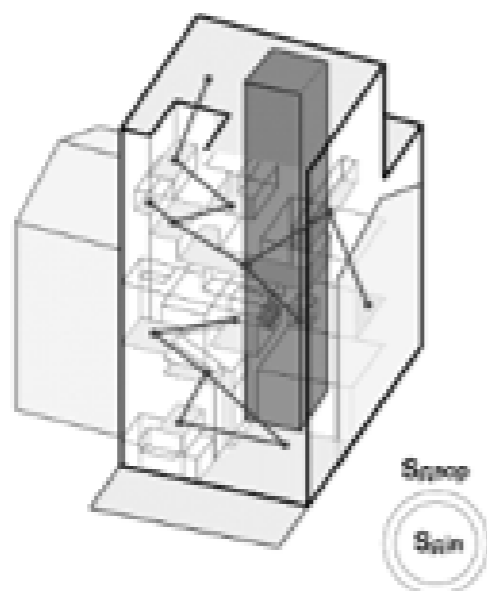
утворення соціальних контактів



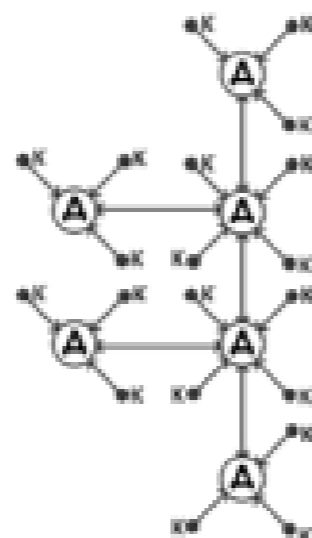
**утворення дворів**



**поліцентрична структура**  
система вертикальних нагріватих просторів



утворення соціальних контактів



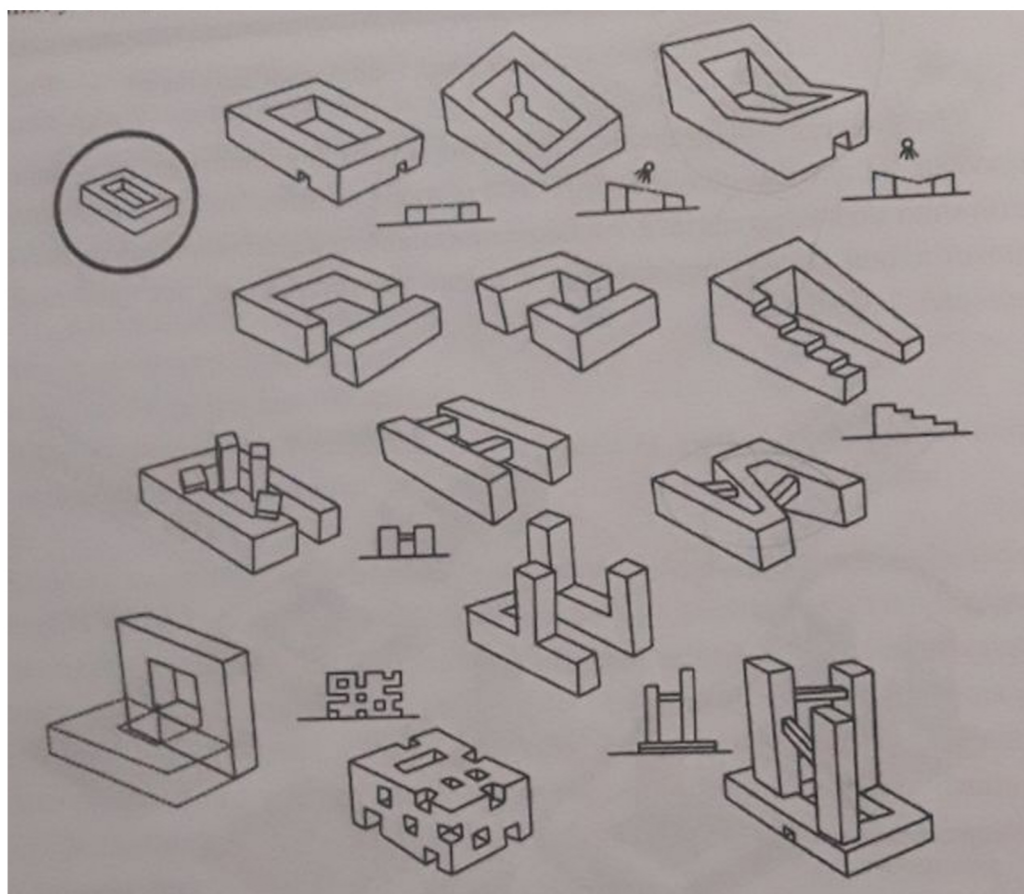
*Рис.2.3.3. Схема принципу функціональної інтенсифікації у використанні колективних зон БФЖК [5]*



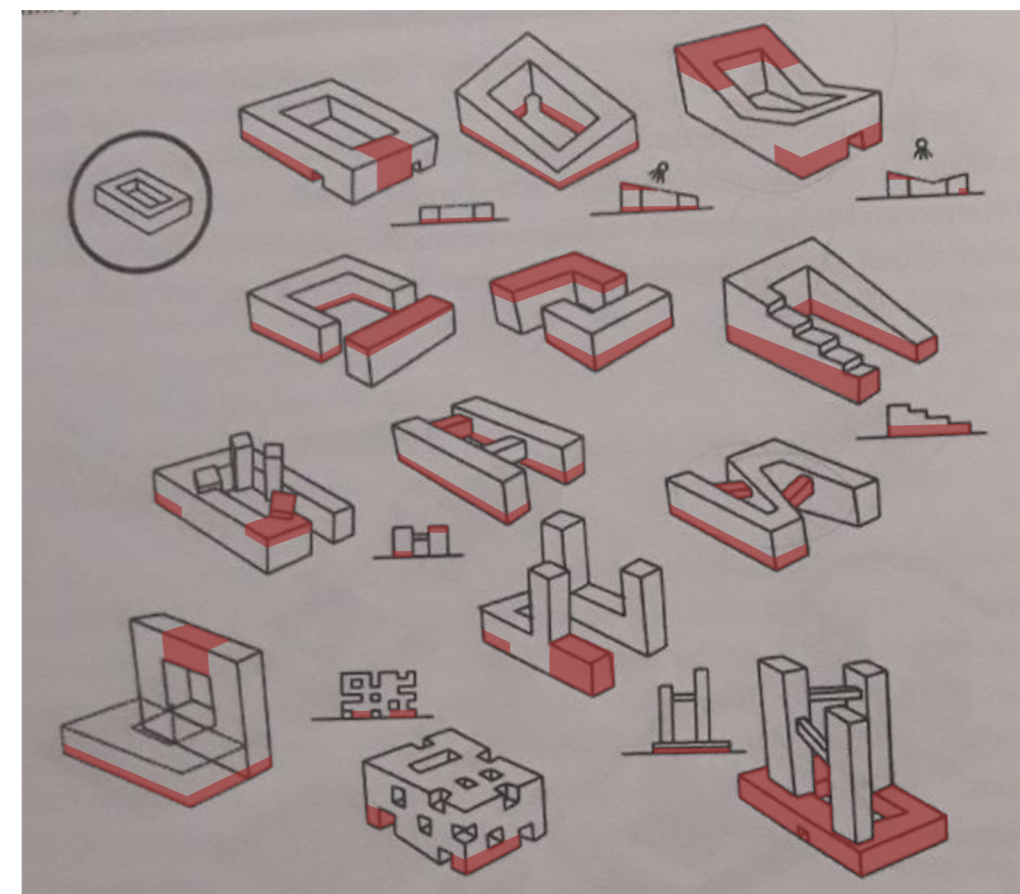
**Наочна схема розміщення 100 житлових одиниць-квартир на ділянці 100\*100м за Яблонською Г.Г.**



**Можливий варіант інтеграції місць громадського користування**



**Схеми-варіанти сучасної квартальної забудови за Яблонською Г.Г.**



**Можливий варіант інтеграції місць громадського користування в сучасну квартальну забудову**

КОМФОРТ

КОМПАКТНІСТЬ

ОРГАНІЗОВАНА СКЛАДНІСТЬ

КОЛЕКТИВНЕ ПРОЖИВАННЯ

УМОВИ

СОЦІАЛЬНА ОРГАНІЗАЦІЯ ЖИТЛА

ЕФЕКТИВНА ОРГАНІЗАЦІЯ  
ПРОСТОРУ ДЛЯ ЖИТТЯ

ПРОСТОРОВА ОРГАНІЗАЦІЯ ЖИТЛА

ПРИЙОМИ — ДІЇ — НАСТАНОВИ

Інформація з посібника Яблонської Г.Г.

# НАСТАНОВИ

- СИСТЕМАТИЧНІСТЬ (ПЛАНУВАННЯ) І ВИПАДКОВІСТЬ (ЗА МІСЦЕМ);
- ЧУТЛИВІСТЬ ДО ПОТРЕБ ГРОМАДИ, СМАКІВ І ЗВИЧОК;
- ЧУТЛИВІСТЬ ДО КЛІМАТУ, ТОПОГРАФІЇ МІСЦЯ;
- УВАГА ДО ІСТОРІЇ І КУЛЬТУРИ;
- РОЗКРИТТЯ ПРИХОВАНИХ ОСОБЛИВОСТЕЙ НЕДОСКОНАЛОГО ПРОСТОРУ;
- ПОВАГА ДО "ГЕНЕТИЧНОГО КОДУ" МІСЦЯ;
- ЧУТЛИВІСТЬ ДО МІСЦЯ, ЧАСУ ТА СІТУАЦІЇ;
- ЧУТЛИВІСТЬ ДО ФІЗИКО-ПРОСТОРОВИХ, ПРИРОДНО-КЛІМАТИЧНИХ, ЕКОНОМІЧНИХ, СОЦІАЛЬНО-ДЕМОГРАФІЧНИХ, КУЛЬТУРНИХ КОНТЕКСТІВ;
- КОМБІНУВАННЯ ВЕЛИКОМАСШТАБНИХ І ЛОКАЛЬНО-ТОЧКОВИХ РІШЕНЬ ЖИТЛА;



# УМОВИ

РІЗНОМАНІТНІСТЬ МІСЬКОГО СОЦІУМУ  
РІЗНОМАНІТНІСТЬ КОНТЕКСТУ

## РІЗНОМАНІТНІСТЬ ЧАСУ ПЕРЕБУВАННЯ

- ПОСТІЙНОГО;
- ДОВГОТРИВАЛОГО;
- КОРОТКОТРИВАЛОГО;
- ПЕРІОДИЧНОГО;

## РІЗНОМАНІТНІСТЬ ВИДІВ ВОЛОДІННЯ

- ОСОБИСТА ВЛАСТНІСТЬ;
- ОРЕНДА;
- НАДАНЕ (ВІДОМЧЕ, ДОТОВАНЕ, СОЦІАЛЬНЕ);

## ПОТРЕБИ РІЗНИХ СОЦІАЛЬНИХ ГРУП

- СІМ'Ї З ДІТЬМИ;
- МОЛОДІ СІМ'Ї;
- ЛЮДИ СТАРШОГО ВІКУ;
- ІНВАЛІДИ;
- СТУДЕНТИ;
- ІНТЕЛЕКТУАЛИ;
- ЗАМОЖНІ;
- НЕЗАМОЖНІ;
- МАРГІНАЛИ;
- ІМІГРАНТИ

## РІЗНОМАНІТНІСТЬ МЕНТАЛІТЕТУ, СПОСОБУ ЖИТТЯ І ЗВИЧОК

## РІЗНОМАНІТНІСТЬ ПРИРОДНО-КЛІМАТИЧНИХ УМОВ

## РІЗНОМАНІТНІСТЬ МІСЬКИХ ПРОСТОРІВ

- ВІЛЬНІ ВІД ЗАБУДОВИ;
- У СФОРМОВАНІЙ ЗАБУДОВІ;
- ВТРАТИЛИ СВОЄ ПЕРВИННЕ ПРИЗНАЧЕННЯ

Інформація з посібника Яблонської Г.Г.

# ДІЇ

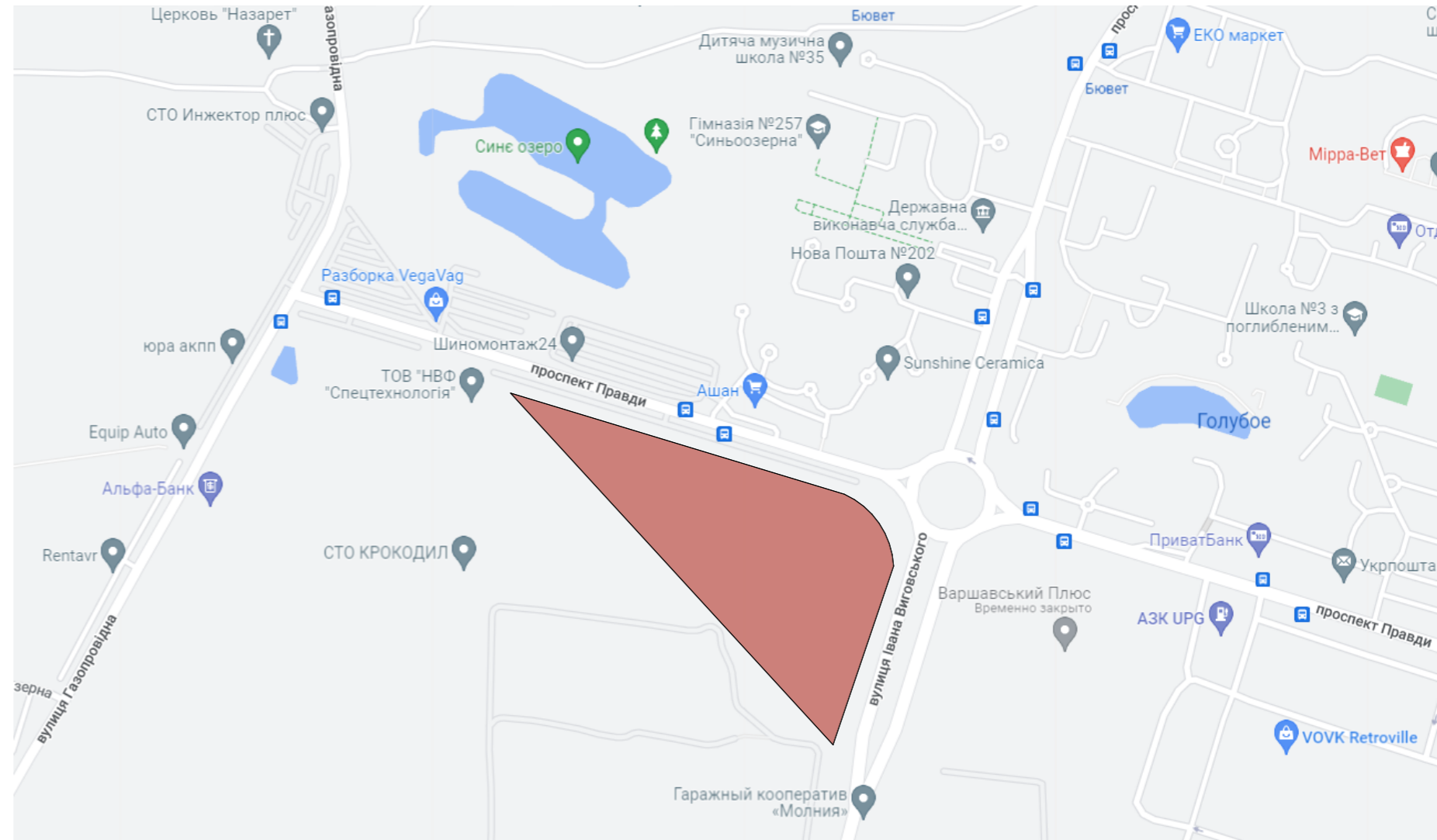
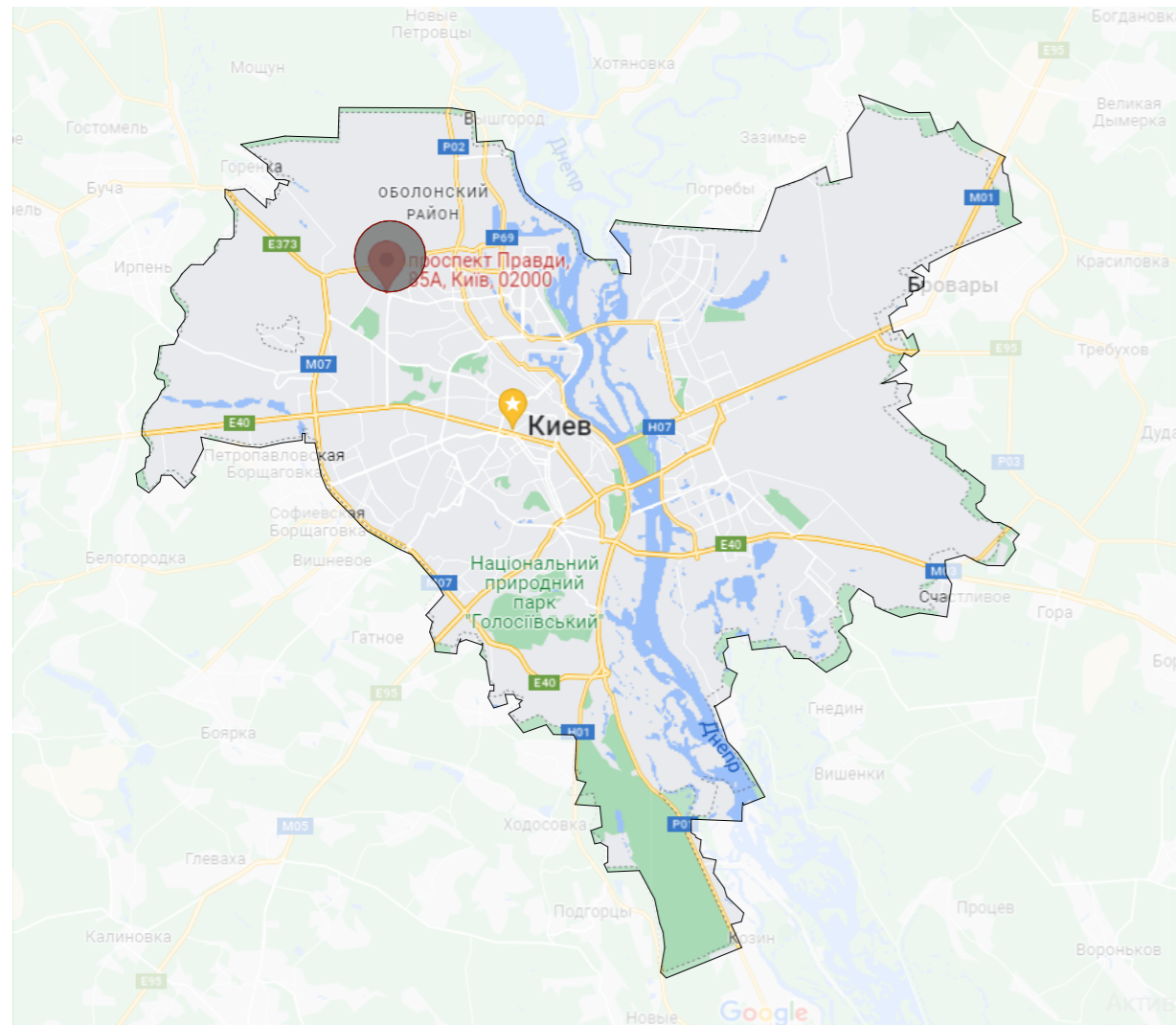
- ЗА ДОМІНУВАННЯ ЖИТЛОВОЇ ФУНКЦІЇ НАДАННЯ МОЖЛИВОСТІ ДЛЯ ІНШОГО ВИКОРИСТАННЯ (ОРГАНІЗАЦІЯ РОБОЧИХ МІСЦЬ, ЗАПЕЗПЕЧЕННЯ ДОЗВІЛЛЯ І СОЦІАЛЬНОЇ КОМУНІКАЦІЇ, ОРГАНІЗАЦІЯ ІНФРАСТРУКТУРИ, ЩО ОБСЛУГОВУЄ ЖИТЛО);
- ВІДХІД ВІД МОНОФУНКЦІОНАЛЬНОСТІ ДО СТВОРЕННЯ ПРОСТОРУ ЗМІШАНОГО ВИКОРИСТАННЯ (ГІБРИДИ);
- УРАХУВАННЯ ГЕТЕРОГЕННОЇ СТРУКТУРИ МІСЬКОЇ СПІЛЬНОТИ (РІЗНИЙ СПОСІБ ЖИТТЯ, РІЗНІ СІМЕЙНІ МОДЕЛІ, РІЗНИЙ СТАТУС І ДОХОДИ, РІЗНИЙ ВІК ТА ІН.);
- ОРГАНІЗАЦІЯ МІСЬКОГО ЖИТЛОВОГО ПРОСТОРУ ЗА ПРИНЦИПОМ ЗАМІСЬКОГО (ТИША, УСАМІТНЕННЯ, КОНТАКТ З ПРИРОДНИМ ОТОЧЕННЯМ);
- ПОЄДНАННЯ ПЕРЕВАГ ЗАМІСЬКОГО ЖИТТЯ З ЕФЕКТИВНІСТЮ МІСЬКОГО (РОБОТА, НАВЧАННЯ, ДОЗВІЛЛЯ, СПІЛКУВАННЯ, ІНФРАСТРУКТУРА)
  - З'ЄДНАННЯ ВНУТРІШНІХ І ЗОВНІШНІХ ПРОСТОРІВ (СТВОРЕННЯ НАПІВЗАКРИТИХ, НАПІВВІДКРИТИХ, ВІДКРИТИХ ОБЛАШТОВАНИХ І ОЗЕЛЕНЕНИХ ПРОСТОРІВ);
  - З'ЄДНАННЯ ВЖЕ ІСНУЮЧОГО І НОВОГО (ЄДИНИЙ МІСЬКИЙ ЛАНДШАФТ);
  - ВАРІАНТНІСТЬ ОБ'ЄМНО-ПЛАНУВАЛЬНИХ РІШЕНЬ РІЗНИХ РІВНІВ (ЖИТЛОВА ОДИНИЦЯ, ЖИТЛОВИЙ БУДИНОК, ЖИТЛОВА ЗАБУДОВА);
- КОМПАКТНІСТЬ І ГНУЧКІСТЬ (ГЕОМЕТРІЯ ВЗАЄМОРОЗТАШУВАННЯ ПРОСТОРІВ);
- ВІДМОВА ВІД ТРАДИЦІЙНОГО ЗОНУВАННЯ І ФУНКЦІОНАЛЬНОГО РОЗПОДІЛУ В НАПРЯМКУ "ПЕРЕТІКАННЯ", ДО КІНЦЯ НЕВИЗНАЧЕНОГО ФУНКЦІОНУВАННЯ ДЛЯ ДОСЯГНЕННЯ ГНУЧКОСТІ ТА ВІДКРИТОСТІ ДО ЗМІН, МОЖЛИВИХ В МАЙБУТНЬОМУ;
- НАДАННЯ МОЖЛИВОСТІ ЕФЕКТИВНОГО РОЗВИТКУ РІЗНОМАНІТНИХ ДІЙ НА ОБМЕЖЕНОМУ ПРОСТОРІ (ЗГОРТАННЯ ТА МІНІАТЮРИЗАЦІЯ ПРОЦЕСІВ);
- ВІДПОВІДНІСТЬ КОНСТРУКЦІЙ, МАТЕРІАЛІВ, ТЕХНОЛОГІЙ І ОБЛАДНАННЯ ЗАВДАННЯМ І МОЖЛИВОСТЯМ

# П Р И Й О М И

- "ІНАКШЕ", АЛЕ НЕ ВИПАДКОВЕ (ОФІСИ, МАГАЗИНИ, ПІДЗЕМНЕ ЧИ НАЗЕМНЕ ПАРКУВАННЯ, ДІТЯЧИ ЗАКЛАДИ, ФІТНЕС, ПРОСТІР ДЛЯ ДОЗВІЛЛЯ, СПІЛКУВАННЯ ТА ІН.) РОЗМІЩЕННЯ ПІД ЗЕМЛЕЮ, В СТИЛОБАТІ, З ВИХОДОМ НАЗОВНІ (НА ВУЛИЦЮ ЧИ У ВНУТРІШНІЙ ДВІР, НА НИЖНИХ ПОВЕРХАХ, В СТРУКТУРІ БУДИНКУ, З ВИХОДОМ ВСЕРЕДИНУ, УПЕРЕМІШ З ЖИТЛОМ, ПОПОВЕРХОВО, ЗАЛЕЖНО ВІД "ТЯЖІННЯ");
- УЩІЛЬНЕННЯ ЧЕРЕЗ ФОРМУ (ЕФЕКТИВНА УПАКОВКА І БЕЗПЕКА), ВХОДИ (ТОЧКИ ДОСТУПУ ДО БУДИНКУ, КВАРТИРИ) ВНУТРІШНІ ПОЗАКВАРТИРНІ КОМУНІКАЦІЇ;
- ЄДИНИЙ ЗАХИЩЕНИЙ ПРОСТІР ПРИВАТНОГО ВИКОРИСТАННЯ (ПАТІО, НАПІВЗАКРИТИЙ ВНУТРІШНІЙ ПРОСТІР (ГЛИБОКІ ЛОДЖІЇ), ТЕРАСИ ВИЩЕ АБО НИЖЧЕ ВІД ЗАГАЛЬНИХ ТОЧОК ДОСТУПУ З ВУЛИЦІ, МІКРОЛАНДШАФТ ТА ОЗЕЛЕНЕННЯ, ОГЛЯД З ВІКОН);
- МАКСИМУМ ЗРУЧНОСТІ І КОМФОРТУ (ДОЦІЛЬНА ГЛИБИНА ПРИМІЩЕНЬ, МОЖЛИВІСТЬ ПРИРОДНОГО ОСВІТЛЕННЯ І ПРОВІТРЮВАННЯ, ЗАХІСТ ВІД ШУМУ ТА ІН.);
- ВІДМОВА ВІД ШАБЛОНІВ, ІНДИВІДУАЛІЗАЦІЯ ПЛАНУВАЛЬНИХ РІШЕНЬ ВІДПОВІДНО ДО ПОТРЕБ ТА ІНТЕРЕСІВ ЛЮДИНИ І МІСЦЕВОЇ ГРОМАДИ;
- З'ЄДНАННЯ ЗІ "СВОЇМ" ЗОВНІШНІМ ПРОСТОРОМ (ТЕРАСИ, ЗАГЛИБЛЕНІ ЛОДЖІЇ, ДВОРИКІ, ДАХИ);
- РЕЖИМ "ЛІТО - ЗИМА", "ДЕНЬ - НІЧ" (ФАСАДИ, ЩО ТРАНСФОРМУЮТЬСЯ, ЖАЛЮЗІ, БАГАТОБІЧНА ОРІЕНТАЦІЯ);
- ВАРІАТИВНІСТЬ ОБ'ЄМНО-ПЛАНУВАЛЬНИХ РІШЕНЬ КВАРТИР (ОДНО-, ДВОРІВНЕВІ, ЗСУВ В ПІВПОВЕРХУ, РЕГУЛЮВАННЯ ВИСОТИ ЖИТЛОВОГО ПРОСТОРУ ЗАЛЕЖНО ВІД ПРИЗНАЧЕННЯ);
- ТРАНСФОРМАЦІЯ ВНУТРІШНЬОГО ПРОСТОРУ (ПЕРЕГОРОДКИ ТА ІН.)



# СИТУАЦІЙНІ СХЕМИ



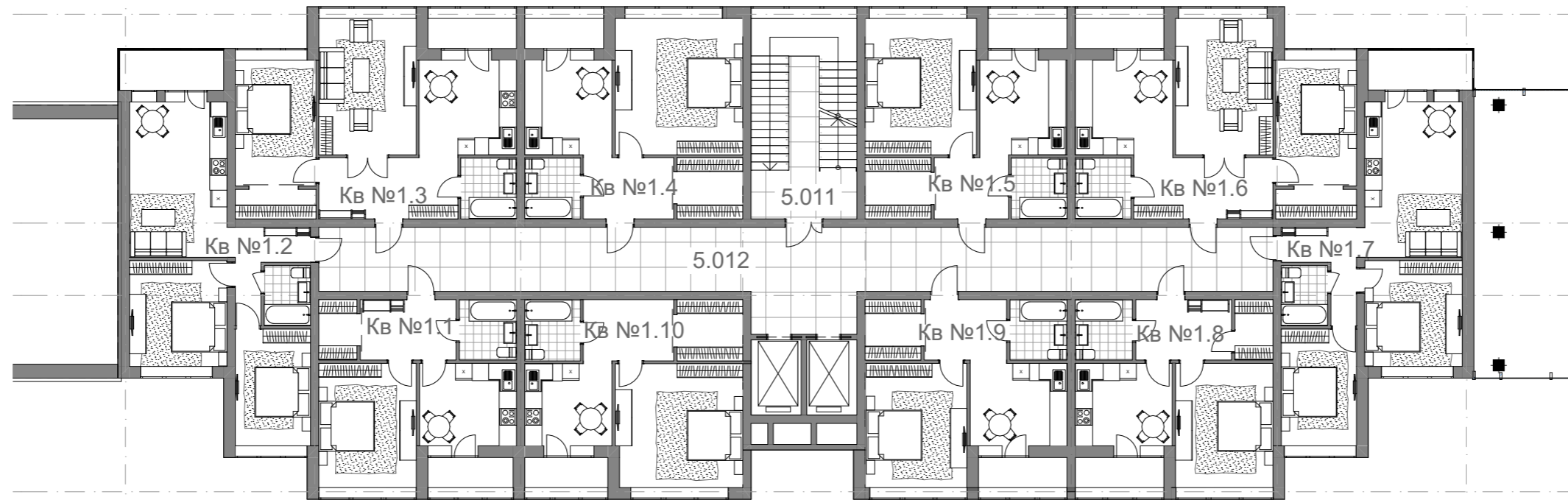


**СХЕМА ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ М1:1000**

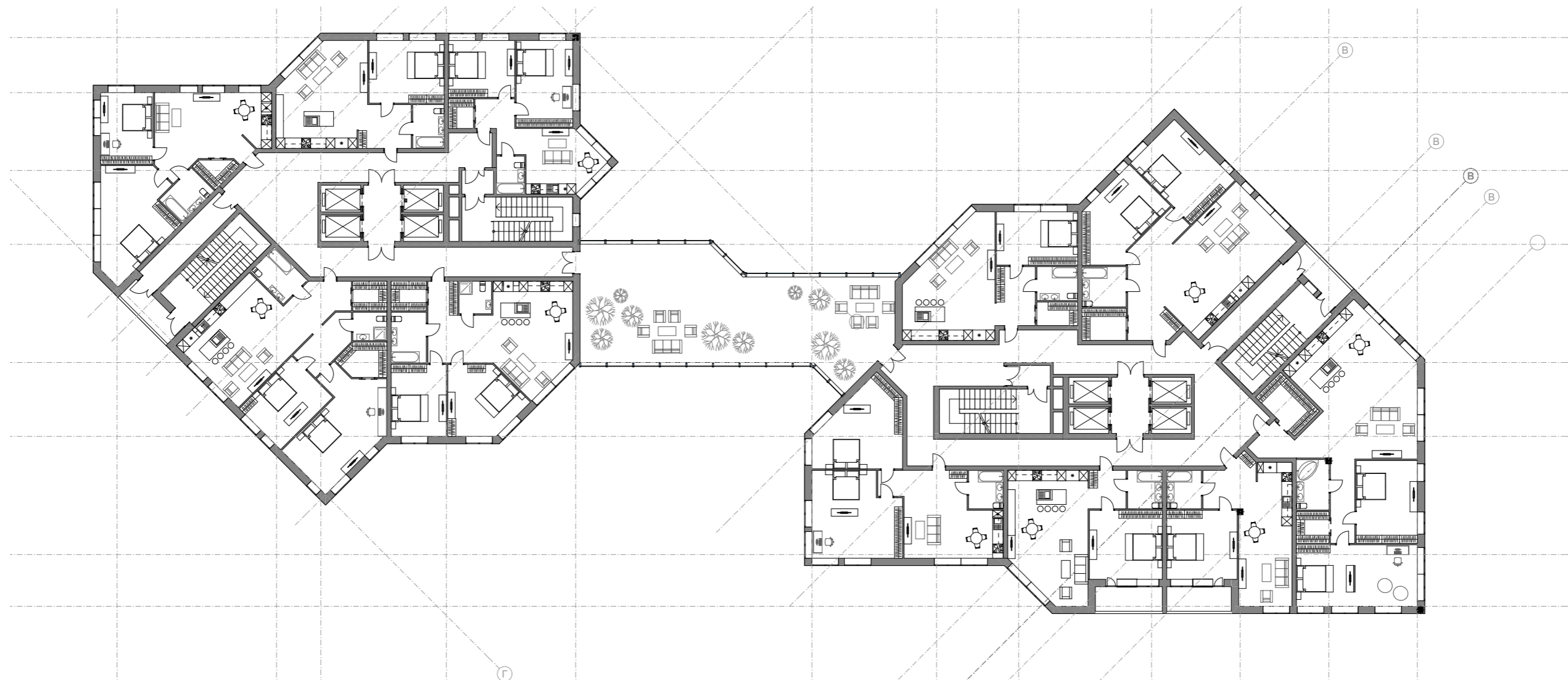


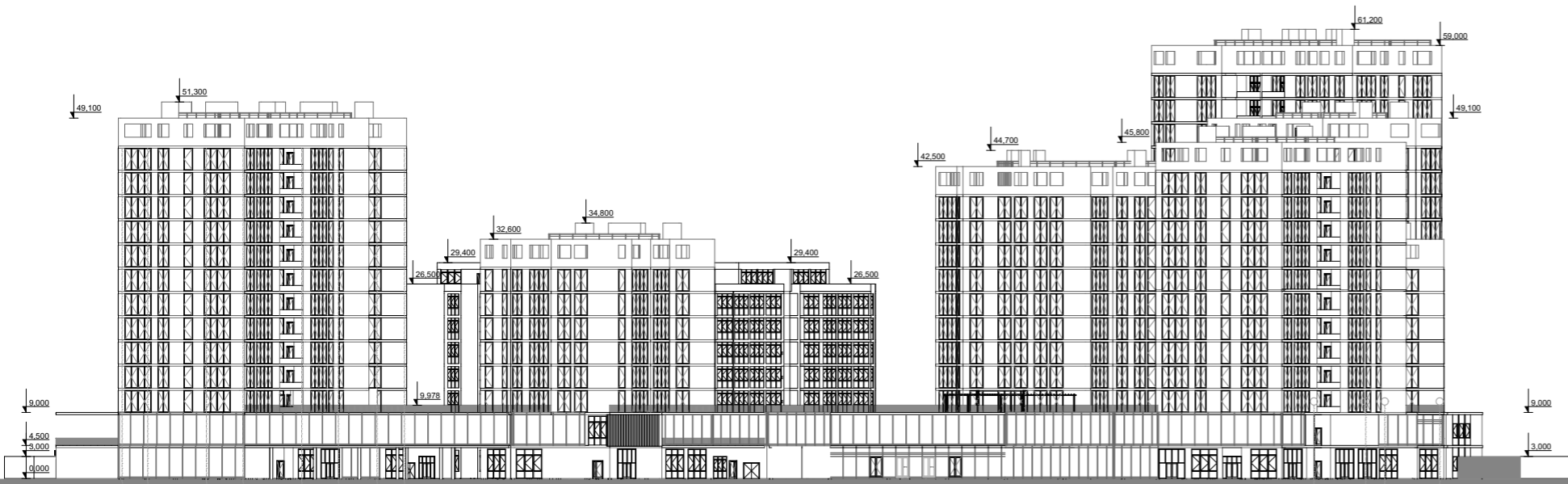
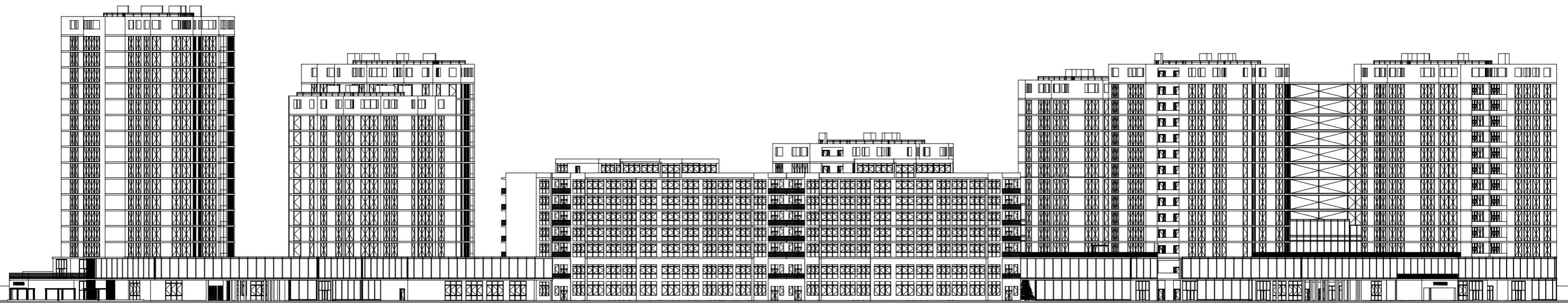
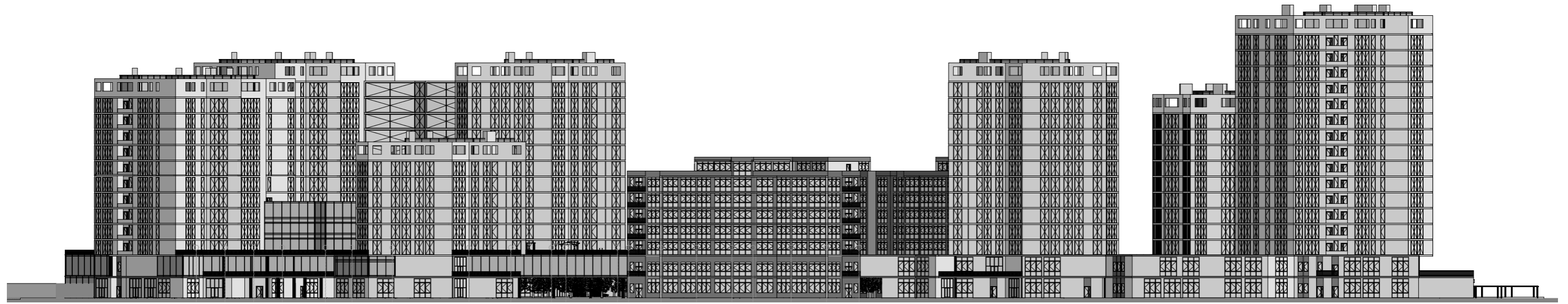


# ПЛАН ТИПОВОГО ПОВЕРХУ СЕКЦІЇ №1



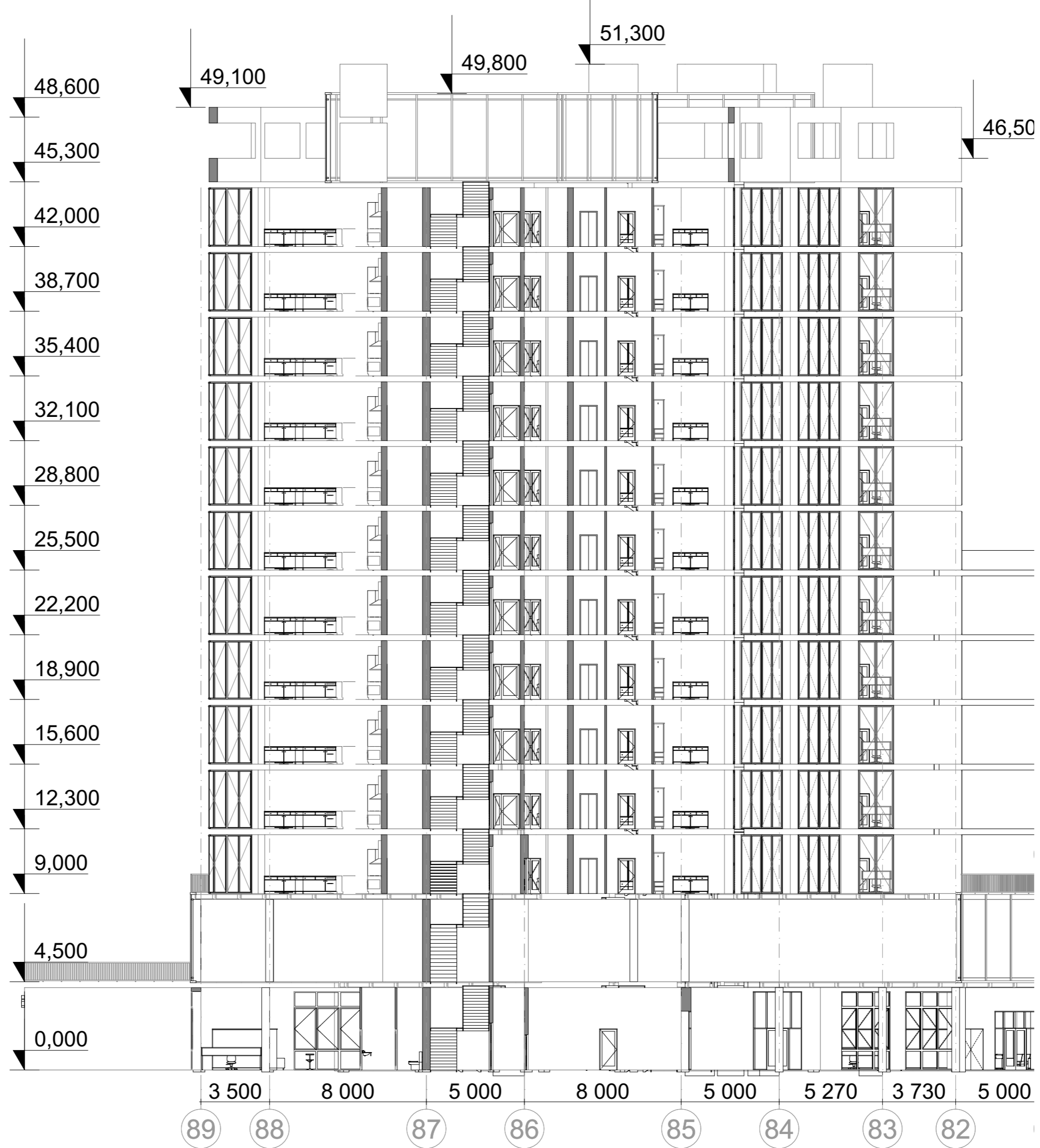
# ПЛАН ТИПОВОГО ПОВЕРХУ СЕКЦІЇ №2





ФАСАДИ

PO3PI3



ДЯКУЮ ЗА УВАГУ