

## Тема 5 ОРГАНІЗАЦІЯ ТЕРИТОРІЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ МІСТА

### 5.1 Загальні поняття про зону житлової забудови

Сельбищні території призначені для створення сприятливого життєвого середовища, яке має відповідати соціальним, екологічним та містобудівним умовам, що забезпечують процеси життєдіяльності населення, пов'язані з його демографічним і соціальним відтворенням. У межах сельбищної території передбачається формування *зон громадської та житлової забудови*, озелених територій загального користування, нешкідливих місць прикладання праці, а також мережі вулиць загальноміського, районного та місцевого значення.

Планувальна структура сельбищної території міста повинна бути підпорядкована раціональній організації і взаємному розташуванню її елементів. Ця структура залежить від величини міста, природних умов місцевості, народно-господарського профілю міста, темпів росту міста, будівельної бази тощо.

Загальним принципом формування сельбищної території є забезпечення соціально-культурних потреб при раціональному використанні міських земель. При організації сельбищної території передусім враховуються чинники організації функціональних процесів у житловому середовищі, тобто щоденних побутових потреб і відпочинку, різноманітних форм обслуговування та господарських функцій. Необхідно забезпечити зручну транспортну та пішохідну доступність до місць прикладання праці (як в межах сельбищної території, так і поза нею), територій відпочинку, зупинок громадського транспорту. Необхідно формувати сприятливе для перебування людини санітарно-гігієнічне середовище, починаючи з вибору відповідних територій. Важливе значення мають також естетичні ознаки житлового середовища, його приємний та привабливий вид.

Архітектурно-планувальну організацію сельбищної території необхідно проводити пов'язуючи з іншими значними видами міських територій – виробничою, ландшафтною та рекреаційною. У межах сельбищної території передбачається формування *зон громадської та житлової забудови*, озелених територій загального користування, нешкідливих місць прикладання праці, а також мережі вулиць загальноміського, районного та місцевого значення.

**Зона житлової забудови** населеного пункту призначена для розміщення житлової забудови і пов'язаних з нею громадських центрів, підприємств повсякденного та періодичного обслуговування населення, зелених насаджень та вулично-дорожньої мережі. Вона складається із земельних ділянок та територій: багатоквартирної, садибної (в тому числі блокованої) житлової забудови, житлово-громадської, а саме житлових будинків, будинків з приміщеннями громадського призначення у вбудовано-прибудованих та стилобатних частинах, запроєктованих або існуючих будівель, які використовуються для різних видів призначення (житлового, адміністративного, громадського, установ та організацій сфери повсякденного громадського обслуговування населення).

**Багатоквартирна забудова** – це територія житлової забудови або її частини, у межах якої розташовуються багатоквартирні житлові будинки.

**Садибна забудова** – це забудова, що сформована індивідуальними чи зблокованими житловими будинками (*садибний будинок (індивідуальний будинок)*) – це житловий будинок з присадибною ділянкою та господарськими спорудами,

призначеними для одного домогосподарства; *зблокований житловий будинок* – це будинок квартирної типу, що складається з двох і більше квартир, кожна з яких має безпосередній вихід на приквартирну ділянку або вулицю).

## 5.2 Основні структурні елементи зони житлової забудови

У межах сельбищної території формуються основні структурні елементи:

- **квартал** – *первинний елемент архітектурно-планувальної структури населеного пункту*, що являє собою частину його території, обмежену червоними лініями вулиць, у деяких випадках проїздами, або природними межами. *Площа кварталу до 15 га;*

- **мікрорайон** – *первинний елемент соціально-планувальної структури території населеного пункту* (квартал або група кварталів об'єднаних комплексом об'єктів громадського обслуговування), який містить житлову забудову, зелені насадження, об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури і обмежений магістральними вулицями загальноміського та районного значення, а подекуди проїздами.

Мікрорайон формується за принципами:

*а) чіткого функціонального зонування території;*

*б) присутності повного комплексу підприємств і закладів повсякденного обслуговування населення місцевого значення (заклади дошкільної освіти, заклади загальної середньої освіти, підприємства торгівлі, підприємства громадського харчування та приймальні пункти підприємств побутового обслуговування), зупинок громадського транспорту та місць постійного зберігання автомобілів що належать мешканцям, ландшафтних та рекреаційних територій загального користування (сади, сквери та бульвари) в радіусі пішохідної доступності;*

*в) розділення пішохідних і транспортних шляхів.*

*Площа мікрорайону з повним комплексом підприємств і закладів повсякденного обслуговування населення – 15-60 га, визначається в залежності від містобудівної ситуації та планувальної організації території населеного пункту. Конфігурація мікрорайону залежить від архітектурно-планувальної структури населеного пункту, чисельності населення, поверховості житлової забудови;*

- **житловий район** – це елемент соціально-планувальної структури населеного пункту, що обмежений магістралями (міського або районного значення), природними рубежами і складається з двох або більше мікрорайонів та комплексу підприємств і закладів періодичного обслуговування населення (громадського центру житлового району, поліклініки та інших закладів, об'єктів комунального господарства, території зелених насаджень загального користування районного значення – парки, сади, сквери та бульвари, тощо). Містить магістралі районного значення, житлові вулиці, проїзди. *Площа території житлового району – 60-400 га;*

- **планувальний район** – це елемент соціально-планувальної структури крупного та найкрупнішого міста, який формується із житлових, виробничих і громадських територій. Містить підприємства і заклади епізодичного культурно-побутового та всіх інших видів обслуговування населення, комунальні установи і підприємства, території зелених насаджень загальноміського значення – лісопарки,

парки, сади, сквери та бульвари, вулично-дорожню мережу. *Площа території планувального району* 400-1500 га;

- **планувальна зона** є елементом соціально-планувальної структури найкрупніших міст, зона впливу якого, поширюється на частину прилеглої території міста і приміської зони.

Формування планувальних зон у найкрупніших та крупних містах може здійснюватися шляхом поєднання суміжних планувальних районів з високим ступенем працезбалансованості, з формуванням багатофункціональних центрів прикладання праці та обслуговування.

Громадський центр планувальної зони, розрахований на обслуговування населення міста і приміської зони слід розташовувати на головних (міжміських) транспортних магістралях з радіусом обслуговування 4-6 км у межах міста та 30-40 км – у приміській зоні.

*Площа території планувальної зони* 10 тис. га і більше. Чисельність населення 500-800 тис. осіб.

Членування сельбищної території на окремі структурні елементи виконують з урахуванням природних і штучних рубежів (річок, ярів, шляхопроводів, масивів зелених насаджень і т. ін.).

Величина і тип основних структурних елементів визначаються містобудівними умовами.

В результаті побудови системи функціонального членування кожного з елементів планувальних структур міста сельбищна територія має дві чітко виражені категорії: житлову і громадського призначення для різних функцій обслуговування.

Граничні показники доступності окремих об'єктів обслуговування для мешканців слід приймати згідно з таблицею 5.1 [13].

Таблиця 5.1 – Граничні показники доступності (радіуси обслуговування) до об'єктів надання послуг населенню

№ п/п	Рівень соціально-планувальної структури	Радіус обслуговування, м
1	Мікрорайон	500
2	Житловий район	1000-1500*
3	Планувальний район	1500-2000*
4	Планувальна зона	4000-6000*
* Транспортна доступність.		

При плануванні територій мікрорайонів кварталами, що формуються *житловими групами* (два та більше житлових будинків, планувально об'єднаних загальним двором простором) з периметральною забудовою (збудова кварталів житловими та громадськими будинками, які розміщуються вздовж вулиць та проїздів, що їх оточують, без розривів між окремими будівлями) площею до 3 га, згідно з загальними принципами мікрорайонування слід передбачати:

- житлові групи з розміщенням в їх межах житлових будинків з прибудинковими озеленими територіями;

- території громадської забудови (ділянки закладів дошкільної освіти та загальної середньої освіти);

- житлові групи з об'єктами різного функціонального призначення (крім виробничих об'єктів) з окремо розміщеними або прибудованими до перших поверхів житлових будинків;

- зелені насадження обмеженого користування з дитячими ігровими та фізкультурно-спортивними майданчиками, що формують рекреаційні ділянки для мешканців житлової забудови.

*В умовах реконструкції* наявні квартали чинної багатоквартирної житлової забудови можуть формуватися у мікрорайони у вигляді груп житлових кварталів, пов'язаних загальною мережею установ повсякденного обслуговування (закладів дошкільної освіти, загальної середньої освіти, закладів торгівлі, громадського харчування, побутового обслуговування, амбулаторій, фізкультурних споруд, садів або скверів) в межах пішохідної досяжності із забезпеченням у житловому кварталі озеленених територій не менше 6 м<sup>2</sup> на одну особу.

Житлові вулиці і проїзди, які опинились в середині такого мікрорайону, можуть трансформуватися у внутрішньомікрорайонні пішохідні шляхи і під'їзди до житлових і громадських будівель та повинні враховувати потреби маломобільних груп населення.

### **5.3 Планувальна структура та функціональне зонування мікрорайону і житлового району**

Мікрорайон та житловий район є по суті основними елементами планувальної структури сільбищної території міста.

*Основні вимоги до зони житлової забудови* – це забезпечити максимальні зручності для населення і створити виразний архітектурний вигляд при дотриманні необхідних санітарно-гігієнічних норм. Під забезпеченням максимальних зручностей мається на увазі не тільки надання житлової площі з усіма зручностями, а й будівництво установ культурно-побутового обслуговування – шкіл, д/садів, магазинів, спортивних споруд, кінотеатрів і т. д., а також організація системи громадського транспорту.

Граничні показники щільності населення мікрорайону слід приймати 180 – 450 осіб/га. Чисельність населення мікрорайону складає 6-9 тис. осіб, при використанні забудови високої поверховості чисельність може бути збільшена до 12-18 тис. осіб.

Розрахункову щільність населення на території житлового району рекомендується приймати від 110 -170 осіб/га (малі міста) до 190 -220 осіб/га (найкрупніші міста), відповідно для зон міста різної містобудівної цінності (периферійної і центральної).

Чисельність населення житлового району при забудові 4-5 поверховими будинками становить приблизно 25 -30 тис. осіб., збільшення поверховості забудови може збільшити чисельність до 40- 60 тис. осіб.

У невеликих містах селищна територія фактично дорівнює житловому району і в цьому випадку центр міста територіально збігається з центром району.

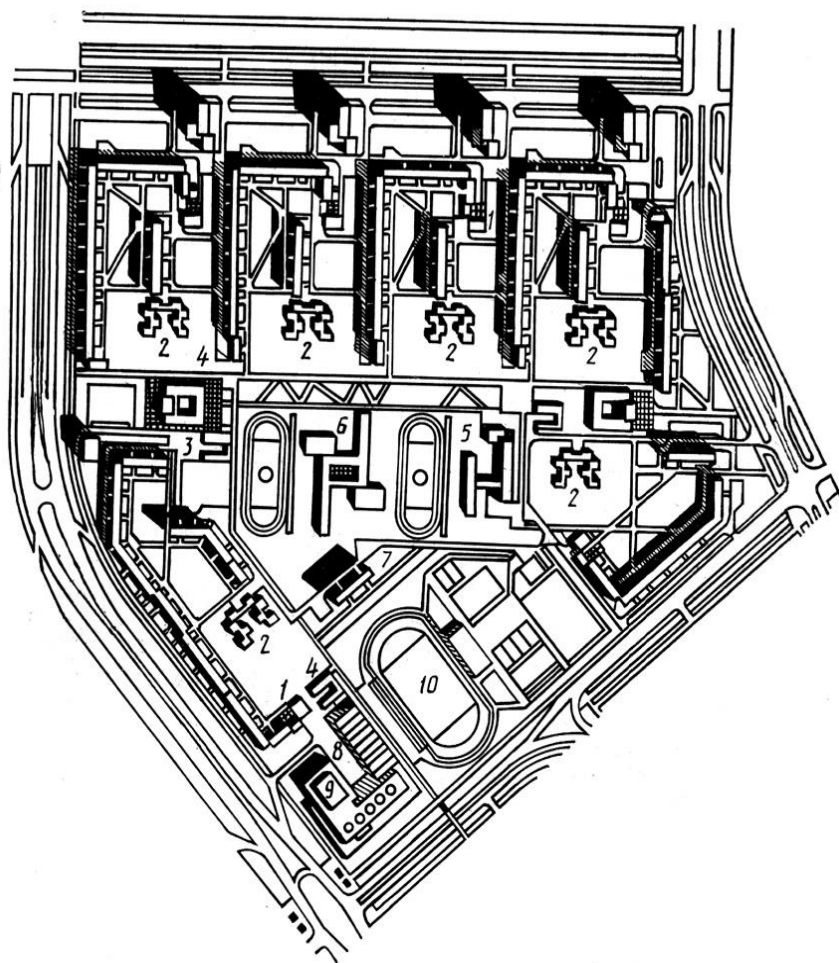
*Зонування територій мікрорайонів* підпорядковане планувальній організації житлового району, до складу якого вони входять.

Площа житлових мікрорайонів приймається в межах червоних ліній, які умовно відокремлюють територію останніх від прилеглих вулиць (по зовнішній

межі тротуарів). На цій площі виділяються наступні зони: житлової забудови (житлові будинки, проїзди, тротуари, господарські майданчики, озеленені ділянки), ділянки шкіл, дитячих дошкільних установ, закладів та підприємств обслуговування, гаражів, спортивних споруд, зелених насаджень загального користування, що не увійшли до території житлової забудови.

Школу рекомендується розміщувати в центральній зоні житлового мікрорайону поруч зі спортивним комплексом і зеленими насадженнями загального користування, але можливо і в іншому зручному місці, дотримуючись при цьому вимоги радіусу доступності. Дитячі дошкільні установи – розосереджено, поблизу обслуговуваних ними груп житлових будинків (рис. 5.1 і 5.2).

Границями мікрорайону служать магістральні й житлові вулиці.



1 – пункт первинного обслуговування; 2 – ділянки дитячих садків; 3 – ЖЕК; 4 – громадський центр; 5, 6 – ділянки шкіл; 7 – АТС; 8 – гараж; 9 – торговельний центр; 10 – спортивна зона

Рисунок 5.1 – Схема зонування території житлового кварталу

До складу *функціональних зон житлового району* входять: мікрорайони (житлові квартали) або інші житлові створення з установами повсякденного обслуговування; громадські центри та інші установи періодичного користування; зелені масиви районного значення – сади (парки), сквери, бульвари; спортивні майданчики в садах житлових районів; комунально-господарські підприємства; площі, зайняті магістральними та житловими вулицями.

Організація системи культурно-побутового обслуговування в житлових районах полягає в тому, що установи повсякденного користування утворюють мережу рівнозначних точок обслуговування в житлових групах і центрах мікрорайонів (житлових кварталів), а установи періодичного користування, розміщуються комплексно, формуючи суспільний центр житлового району міста (рис. 5.3).

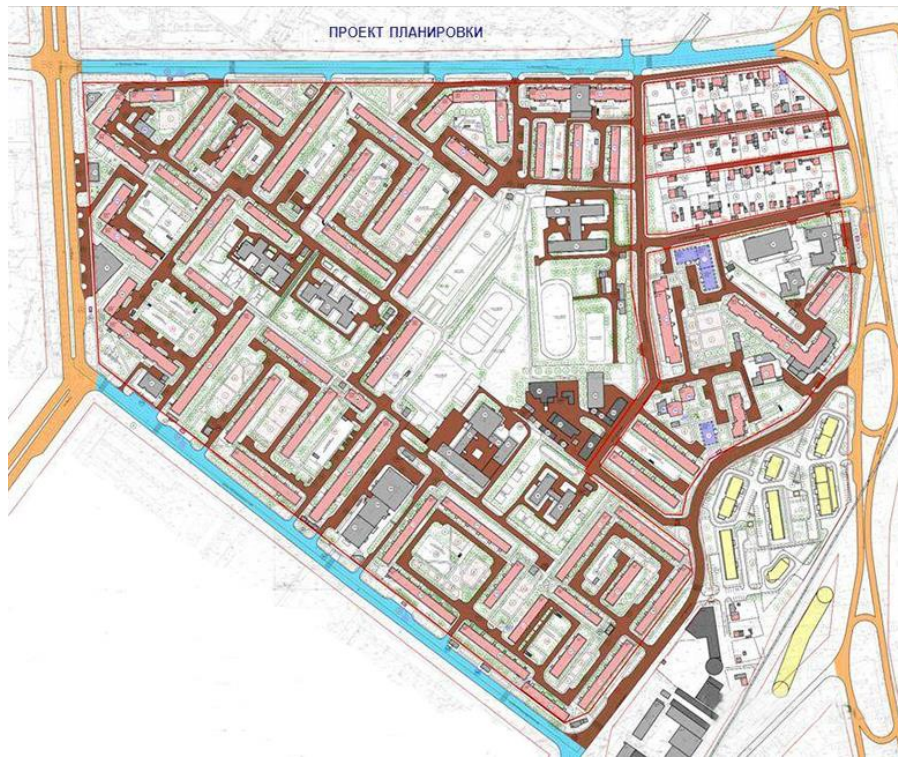


Рисунок 5.2 – Приклад плану території мікрорайону



- 1 – громадський центр;
- 2 – спорткомплекс; 3 – центри мікрорайонів; 4 – школи; 5 – дитячі садки; 6 – сад житлового району

Рисунок 5.3 – Приклад схеми зонування території житлового району

Межі території житлового району приймаються: при примиканні житлового району до магістральних вулиць районного значення – по осях цих вулиць; до швидкісних міських доріг, магістральних вулиць і доріг загальноміського значення, доріг вантажного руху і з/дорогам – по червоних лініях; при наявності місцевого проїзду уздовж забудови – по зовнішній кромці місцевого проїзду.

Для житлових районів, розташованих в безпосередній близькості до місця прикладання праці більшої частини населення, важливе значення набуває організація найкоротшою пішохідною зв'язку між житлом і промисловістю, яка може отримати планувальне рішення у вигляді проспекту або бульвару, уздовж якого можуть бути розміщені основні установи періодичного обслуговування. Якщо підприємство не вимагає створення великої захисної зони, то громадський центр може бути розміщений на стику житлової та промислової зони.

Зонування проводиться відповідно до розрахункового балансу елементів території мікрорайону і житлового району, виконуваних за нормами (ДБН), в залежності від поверховості забудови (табл. 5.2 і 5.3).

Таблиця 5.2 – Розрахунковий баланс території мікрорайону

Території	Площа		Примітка
	га	м <sup>2</sup> на 1 особу	
Житлова			
Школи			
Дитячі дошкільні установи			
Гаражі			
Фізкультурні і спортивні споруди			
Зелені насадження загального користування			
Ділянки позаквартального значення			

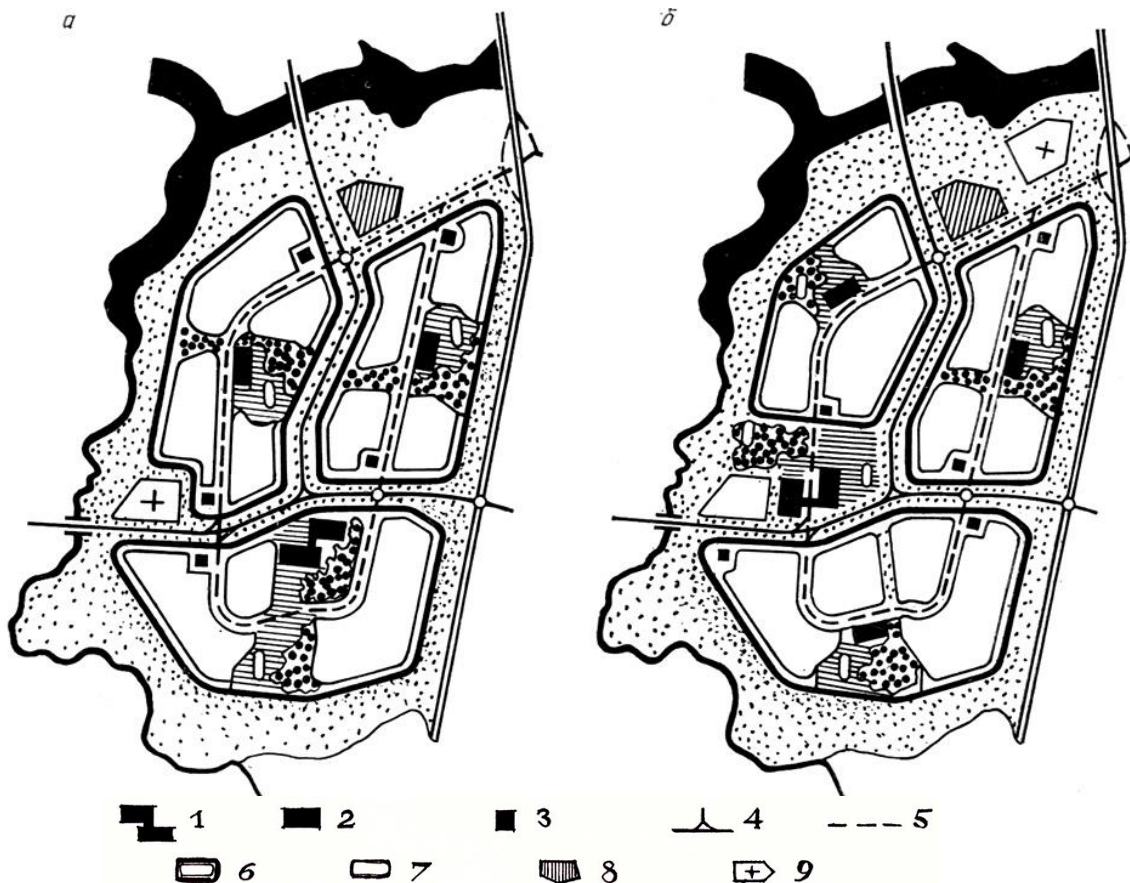
Таблиця 5.3 – Розрахунковий баланс території житлового району

Території	Площа		Примітка
	га	м <sup>2</sup> на 1 особу	
Мікрорайони або житлові квартали (залежно від поверховості)			
Установи періодичного обслуговування та ділянки при них (громадський центр)			
Сади (парки), сквери та бульвари			
Спортивні комплекси районного значення, включаючи спортивні споруди в садах житлових районів			
Комунально-господарські підприємства і ділянки при них, гаражі			

Організація системи культурно-побутового обслуговування в планувальних районах може утворюватися двома варіантами, коли: - центр планувального району суміщений з центром одного з житлових районів; - центр планувального району розташований між житловими районами (рис. 5.4).

Комунально-господарські підприємства (котельні – по можливості газові, механічні пральні, гаражі для індивідуальних автомобілів, ремонтні майстерні) треба прагнути розміщувати на загальному для них, спеціально виділеному на території житлового району ділянці – в комунальному кварталі. Його слід розта-

шовувати поблизу магістральної вулиці з окремим під'їздом. Комунальний квартал, що включає укрупнені і спеціально обладнані зазначені будівлі, при його зручному і ізольованому по гігієнічним вимогам розташуванні, може обслуговувати два-три житлових району. При наявності задимлених котелень такі квартали потрібно розміщувати з навітряного боку відносно житлових будинків або поза житлових територій.



*a* – центр планувального району суміщений з центром одного з житлових районів; *b* – центр планувального району розташований між житловими районами; 1 – громадський центр планувального району; 2 – громадський центр житлового району; 3 – центр житлового кварталу; 4 – магістральні вулиці міського значення; 5 – магістральні вулиці районного значення; 6 – кордони житлових районів; 7 – межі житлових кварталів; 8 – комунальна зона; 9 – квартал лікувально-профілактичного призначення

Рисунок 5.4 – Схеми розміщення центрів планувального району

## 5.4 Озеленення та облаштування території

Озеленення житлового району складається з озелених територій загального (періодичного) користування – садів, скверів, парків, бульварів та повсякденного користування – садів житлових мікрорайонів, житлових дворів, ділянок центрів обслуговування, територій шкіл та дитячих садків.

Зелені насадження району зазвичай проектуються великими масивами з урахуванням топографічних особливостей території. Вся система зелених насаджень знаходиться в загальному користуванні, об'єднується і з'єднується з насадженнями сусідніх районів.

Сад, сквер, парк, бульвар разом з громадським центром і спортивною зоною формують громадську територію житлового району.



Сад, сквер, парк житлового району повинен займати площу з розрахунку не менше 6 м<sup>2</sup> на людину у містах, розташованих в зоні Полісся, Прикарпаття, Закарпаття та Лісостепу України, і не менше 7 м<sup>2</sup> – у Степовій зоні.

Бульвари і пішохідні алеї проектуються за напрямками основних потоків пішохідного руху. При цьому бажано, щоб вони об'єднували між собою озеленені території, парки, сквери, ділянки шкіл і дитячих установ і створювали зручні підходи до громадських будівель, зупинок транспорту, місць відпочинку, а також умови для поліпшення властивостей повітряного середовища міста.

Розміщення бульвару, його протяжність і ширину, а також місце в поперечному профілі вулиці треба визначати з урахуванням архітектурно-планувального рішення вулиці і її забудови. На бульварах і пішохідних алеях слід передбачати майданчики для короткочасного відпочинку.

Ширина бульварів залежно від обсягу пішохідного руху приймається від 10-18 м до 50-70 м. У першому випадку передбачається одна пішохідна алея завширшки 4-6 м, у другому, окрім основної алеї, проектуються допоміжні доріжки, дитячі ігрові майданчики та майданчики для відпочинку.

Мінімальну ширину бульварів з однією пішохідною алеєю слід передбачати, при розміщенні: між проїзною частиною та забудовою – 10 м, між проїзними частинами – 18 м.

Сади у мікрорайонах влаштовуються при значній віддаленості житла від саду (парку) житлового району. Загальну площу саду визначають з розрахунку 3 м<sup>2</sup> на одного мешканця.

Озеленення дворів житлових будівель передбачається переважно у формі газонів з деревними та чагарниковими групами. Високі дерева повинні розташовуватися на відстані 6-10 м від фасадів будинків.

Гарним доповненням до деревно-чагарникових рослин є різні квітники на газонах, вертикальне озеленення, квітучі вазони, квітникові групи на балконах та лоджіях.

Фізкультурні і спортивні споруди житлового району доповнюють систему зелених насаджень. Набір спортивних споруд району зазвичай складається з спортивного комплексу, що включає спортивне ядро і спеціалізовані майданчики, стадіон, плавальний басейн, спортивний зал, тренувальне поле і місця відпочинку для спортсменів і глядачів.

Для садів чи парків житлових районів і фізкультурно-спортивних споруд необхідно переважно вибирати найбільш здорові ділянки (наявність озеленення, берег річки чи водойми і т. п.).

Фізкультурні майданчики, місця ігор дітей і відпочинку дорослих слід розташовувати поблизу житлових будинків, відокремлюючи їх захисними смугами шириною не менше 5 м з чагарників в поєднанні з деревами.

До складу елементів облаштування територій житлової забудови входять також малі архітектурні форми: садові меблі, декоративна скульптура, інформаційні стенди, зупинки громадського транспорту, кіоски, павільйони, декоративна пластика, господарські споруди (сміттєзбірники та ін.).

Важливим є також устрій системи дорожньо-пішохідного руху на території мікрорайонів та житлових районів.

Магістральні вулиці призначені для руху громадського транспорту, місцева вулично-дорожня мережа в межах міжмагістральних територій забезпечує під'їзд

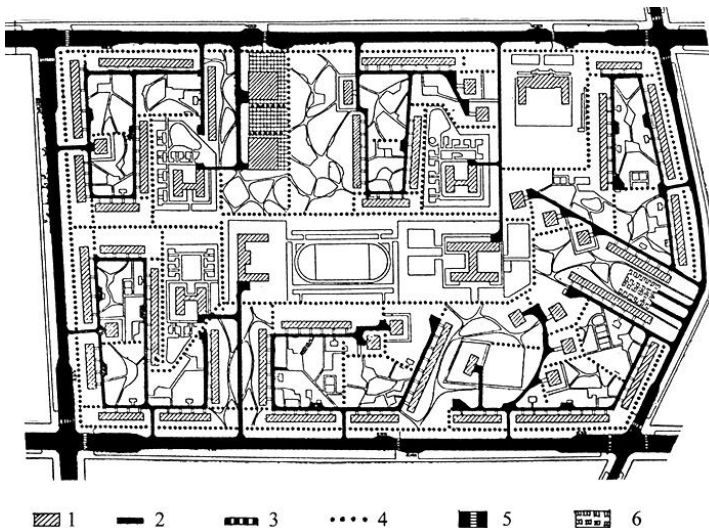
легкового, комунального та вантажного транспорту до житлових і громадських будинків.

Транспортна мережа формується системою вулиць та доріг, яка передбачає послідовне сполучення елементів і чіткий перехід від нижчого рівня до вищого і навпаки. Під'їзди до будинків з'єднуються з проїздами, проїзди – з житловими вулицями, житлові вулиці – з магістральними районного значення, останні – з магістралями загальноміського значення.

У складі дорожньої мережі житлового району рекомендується передбачити окрему мережу велосипедних доріжок, яку трасують у напрямку громадських центрів, місць прикладання праці (підприємств і установ), зон відпочинку.

Пішохідний рух у житловому районі можна поділити на спрямований до певної цілі (об'єкта) і прогулянковий. Ширина основних пішохідних алей встановлюється кратною 0,75 м – смузі пішохідного руху однієї людини.

Пішохідні зв'язки всередині мікрорайону та житлового району забезпечують пішохідне сполучення між житловими будинками і зупинками громадського транспорту та об'єктами обслуговування (рис. 5.5).



1 – житлові і громадські будівлі; 2 – магістральні вулиці та місцеві проїзди; 3 – зупинки громадського транспорту; 4 – пішохідні вулиці; 5 – пішохідні переходи; 6 – підземні гаражі і стоянки

Рисунок 5.5 – Схема рішення дорожньо-пішохідної мережі території мікрорайону

Мережа пішохідних сполучень повинна передбачати просторове розмежування з основними напрямками транспортного руху. Перетини з магістральними вулицями проектуються у різних рівнях залежно від умов рельєфу. Це – підземні або наземні переходи.

На території житлових районів повинно бути забезпечене постійне паркування усіх наявних автомобілів, що належать мешканцям, а також тимчасове паркування автомобілів відвідувачів.

Індивідуальні гаражі та відкриті майданчики для постійного зберігання особистих автомобілів місткістю до 300 легкових автомобілів слід розміщувати на периферії мікрорайонів або спеціально виділених ділянках житлових районів з віддаленням від дитячих ігрових майданчиків, місць відпочинку населення, шкіл, дошкільних закладів.

Такі ж гаражі та стоянки місткістю понад 300 машино-місць необхідно розташовувати за межами житлових районів (в комунально-складській зоні, смугах відведення залізниць і автомобільних доріг, санітарно-захисних зонах і т. ін.), а понад 800 місць – на виробничій території.

У житлових районах крупних і найкрупніших міст рекомендується будівництво багатоповерхових гаражів, висотою не менше 5 наземних поверхів з використанням підземного простору, для легкових автомашин комунального та індивідуального користування. Допускається влаштування гаражів для зберігання легкових автомобілів у перших, цокольних і підземних поверхах багатоповерхових житлових будинків, а також в аналогічних поверхах у комплексі з котельними, трансформаторними, майстернями ЖЕК та іншими спорудами комунального і господарсько-технічного призначення.

В житлових районах треба передбачати гаражі без технічного обслуговування і ремонту автомобілів.

Допускається будівництво підземних і напівпідземних стоянок автотранспорту в цокольній і підвальній частинах адміністративних, громадських та житлових (для легкових автомобілів, які належать населенню, що проживає в цих будинках) будівель з забезпеченням шумозахисту і захисту від викидів автотранспорту відповідно до гігієнічних нормативів.

Не допускається будівництво стоянок автотранспорту в цокольній і підземній частинах дитячих закладів, установ охорони здоров'я, фізичної культури, соціального забезпечення, культури, громадського харчування.

В'їзди і виїзди із підземних гаражів і проїзди до них повинні бути розташовані не ближче 15 м від вікон робочих та житлових приміщень, ділянок загальноосвітніх шкіл, дитячих дошкільних і лікувальних закладів, майданчиків відпочинку.