

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
СУМСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
Факультет будівництва та транспорту
Кафедра архітектури та інженерних вишукувань

До захисту
Допускається
Завідувач кафедри
Архітектури та інженерних
вишукувань  Д.С. Бородай
підпис
« 10 » грудня 2025 р

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

за другим рівнем вищої освіти

На тему: «Прийоми архітектурно-планувальної організації індивідуальних житлових будинків котеджного типу для внутрішньо переміщених осіб на прикладі Сумської області»

Виконав (ла)



(підпис)

Шарапутіна Т.С.

(Прізвище, ініціали)

Група

АРХ 2401-1 м

(Науковий) керівник



(підпис)

Бородай Д.С.

(Прізвище, ініціали)

Суми – 2025 р.

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
СУМСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ**

Кафедра: Архітектури та інженерних вишукувань
Спеціальність: 191 "Архітектура та містобудування"

ЗАВДАННЯ

НА МАГІСТЕРСЬКУ КВАЛІФІКАЦІЙНУ РОБОТУ

Шарапутіна Тетяна Сергіївна

- 1. Тема роботи** Прийоми архітектурно-планувальної організації індивідуальних житлових будинків котеджного типу для внутрішньо переміщених осіб на прикладі Сумської області

Затверджено наказом по університету № _____ від _____

- 2. Строк здачі студентом закінченої роботи:** "19" грудня 2025 р

- 3. Вихідні дані до роботи:** тека вихідних даних до кваліфікаційної роботи з опорними матеріалами (визначене місце будівництва – вільна від забудови ділянка в м. Лебеди Сумської області)

- 4. Зміст розрахунково-пояснювальної записки (перелік питань, що підлягають розробці)**

Пояснювальна записка включає: вступ (актуальність теми, мета, об'єкт, предмет, задачі, методи, наукову новизну дослідження, практичне значення одержаних результатів); розділ 1 – Передумови формування та аналіз практики будівництва індивідуальних житлових будинків котеджного типу; розділ 2 - Фактори та вимоги, що впливають на проектування індивідуальних житлових будинків котеджного типу; розділ 3 - Особливості архітектурно- планувальної організації індивідуальних житлових будинків котеджного типу

5. Перелік графічного матеріалу (з точною вказівкою обов'язкових креслень)

08 графічно-аналітичних схем і таблиць; ситуаційна схема; зонінг-план м. Лебедин; схема функціонального зонування кварталу; генеральний план ділянки котеджного містечка; генеральний план ділянки для кожного з трьох типів котеджних будинків; план першого поверху на відмітці +0.000 для кожного з трьох типів котеджних будинків; план другого поверху для кожного з трьох типів котеджних будинків; фасади кожного з трьох типів котеджних будинків; розріз 1-1 кожного з трьох типів котеджних будинків; експлікації приміщень; умовні позначення до генплану та схеми функціонального зонування кварталу; 9 перспективних зображень

6. Консультанти за розділами магістерської кваліфікаційної роботи

Найменування розділу	Консультанти
Оглядово-аналітичний	доц. Бородай Д.С.
Теоретичний	доц. Бородай Д.С.
Результуючий	доц. Бородай Д.С.
Нормоконтроль	доц. Бородай Д.С.
Перевірка на аутентичність: унікальність	ст. Викл. Таценко О.В.

7. Графік виконання магістерської кваліфікаційної роботи

Найменування розділу	Термін виконання
Оглядово-аналітичний	12.09.25
Теоретичний	17.10.25
Результуючий	28.11.25
Здача роботи для перевірки на плагіат	08.12.25-10.12.25
Попередній захист	19.12.25
Здача роботи до деканату	19.12.25
Захист роботи	24.12.24-26.12.25

Завдання видав до виконання:

Керівник :


(підпис)

Бородай Д.С.

(Прізвище, ініціали)

Завдання прийняв до виконання:

Здобувач


(підпис)

Шарапутіна Т.С.

(Прізвище, ініціали)

АНОТАЦІЯ

Шарапутіної Т.С. Прийоми архітектурно-планувальної організації індивідуальних житлових будинків котеджного типу для внутрішньо переміщених осіб на прикладі Сумської області.

Кваліфікаційна робота магістра за спеціальністю 191 «Архітектура та містобудування». – Сумський національний аграрний університет, Суми, 2025.

Тема моєї кваліфікаційної роботи – наукове дослідження архітектурно-планувальної організації індивідуальних житлових будинків котеджного типу для внутрішньо переміщених осіб на прикладі Сумської області. Метою дослідження є визначення оптимальних умов розміщення та основних принципів архітектурного проектування нових об'єктів такого типу в Сумській області.

Об'єктом мого дослідження є житлові будинки котеджного типу, котеджні містечка. Предметом дослідження є принципи та прийоми архітектурно-планувальної організації будівництва приватних будинків котеджного типу.

Кваліфікаційна робота складається з вступу, трьох розділів, висновків та списку літератури.

Розділ перший «Сучасний стан проблематики архітектурно-планувальної організації індивідуальних житлових будинків котеджного типу для людей вимушених змінити місце проживання» розглядає історичні передумови формування та розвитку індивідуальних житлових будинків котеджного типу, сучасні тенденції формування архітектурно-планувальної організації та аналіз закордонного досвіду проектування житлових будинків котеджного типу.

Розділ другий «Аналіз теоретичних засад формування архітектурно-планувальної організації індивідуальних житлових будинків» містить типологічний аналіз житлових будинків, аналіз чинників, що впливають на архітектурно-планувальну організацію індивідуальних житлових будинків та аналіз нормативно-правової бази, що регламентує проектування індивідуального житла котеджного типу.

Розділ третій «Архітектурно-композиційна специфіка планувальної

організації індивідуальних житлових будинків» описує базові засади архітектурно-планувальної організації, ключові принципи та прийоми проєктування індивідуальних житлових будинків котеджного типу, особливості архітектурно-планувального вирішення котеджного містечка в м. Лебедин Сумської області.

Ключові слова: індивідуальний житловий будинок, архітектурно-планувальна організація, функціонально-планувальна організація.

Публікації:

Шарапутіна Т.С., Бородай Д.С ПЕРЕДУМОВИ ФОРМУВАННЯ ІНДИВІДУАЛЬНИХ ЖИТЛОВИХ БУДИНКІВ В УКРАЇНІ. Матеріали Всеукраїнської наукової конференції студентів і аспірантів, присвяченої Міжнародному дню студента – (18-22 листопада 2024 р.). – Суми, 2024. – с.247

Шарапутіна Т.С., Тараненко С.В. АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНЕ ВИРІШЕННЯ БФЖК НА ПРИКЛАДІ БФЖК «ДОЛИНА», У М. АМСТЕРДАМ. Матеріали Всеукраїнської наукової конференції студентів і аспірантів, присвяченої Міжнародному дню студента – (18-22 листопада 2024 р.). – Суми, 2024. – с.248

Шарапутіна Т.С., Бородай А.С АРХІТЕКТУРА ЯК СКЛАДОВА ПСИХОЛОГІЧНОЇ ДОПОМОГИ ПРИ АДАПТАЦІЇ ЛЮДЕЙ, ВИМУШЕНИХ ЗМІНИТИ МІСЦЕ ПРОЖИВАННЯ, ВНАСЛІДОК ВІЙСЬКОВИХ ДІЙ. Матеріали науково-практичної конференції викладачів, аспірантів та студентів Сумського НАУ – (14-18 квітня 2025 р.). – Суми, 2025. – с.197

ЗМІСТ

ВСТУП

- актуальність теми _____	3
- мета дослідження _____	5
- об'єкт дослідження _____	5
- предмет дослідження _____	5
- завдання дослідження _____	5
- методи дослідження _____	6
- наукова новизна дослідження _____	8
- практична цінність одержаних даних _____	9

РОЗДІЛ 1. СУЧАСНИЙ СТАН ПРОБЛЕМАТИКИ АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ ІНДИВІДУАЛЬНИХ ЖИТЛОВИХ БУДИНКІВ КОТЕДЖНОГО ТИПУ ДЛЯ ЛЮДЕЙ ВИМУШЕНИХ ЗМІНИТИ МІСЦЕ ПРОЖИВАННЯ _____ 11

1.1. Історичні передумови формування та розвитку індивідуальних житлових будинків котеджного типу _____ 11

1.2. Сучасні тенденції формування архітектурно-планувальної організації індивідуальних житлових будинків котеджного типу _____ 16

1.3. Аналіз закордонного досвіду проектування житлових будинків котеджного типу, вирішення даної проблематики в інших країнах для людей вимушених змінити місце проживання та визначення шляхів його адаптації та застосування в нашому регіоні _____ 18

1.4. Аналіз теоретичних підходів до проектування житлових будинків котеджного типу _____ 23

РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ ТЕОРЕТИЧНИХ ЗАСАД ФОРМУВАННЯ АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ ІНДИВІДУАЛЬНИХ ЖИТЛОВИХ БУДИНКІВ _____ 25

2.1. Типологічний аналіз житлових будинків _____ 25

2.2. Чинники, що впливають на архітектурно-планувальну організацію індивідуальних житлових будинків котеджного типу для людей вимушених змінити місце проживання _____	33
2.3. Аналіз нормативно-правової бази, що регламентує проектування індивідуального житла котеджного типу _____	38
РОЗДІЛ 3. АРХІТЕКТУРНО-КОМПОЗИЦІЙНА СПЕЦИФІКА ПЛАНУВАЛЬНОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ ІНДИВІДУАЛЬНИХ ЖИТЛОВИХ БУДИНКІВ _____	49
3.1. Базові засади архітектурно-планувальної організації індивідуальних житлових будинків котеджного типу _____	49
3.2. Ключові принципи та прийоми проектування індивідуальних житлових будинків котеджного типу _____	52
3.3. Особливості архітектурно-планувального вирішення котеджного містечка в м. Лебедин Сумської області _____	94
ВИСНОВКИ _____	99
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ _____	100

ВСТУП

Актуальність теми. Власне індивідуальне житло для людини є прихистком і не лише фізичним, а і морально-соціальним. Людина, яка має власне житло та господарство на рідній землі відчуває себе більш захищеною та впевненою у майбутньому. Лише такої якості людство може бути основою здорового суспільства та міцної держави.

В результаті військових дій в Україні, велика кількість населення втратила свої помешкання та господарства. Проблема полягає в тому, що не відомо, як довго це ще відбуватиметься і головне, що на деякі території люди вже повернутися не зможуть. Таким чином постає питання, де і в яких умовах вони мають проживати зараз.

На державному рівні дане питання вирішується різними шляхами. Одним постраждалим виплачується фінансова допомога на купівлю нового помешкання, іншим надається тимчасове право на проживання в приміщеннях державної власності. Зрозуміло, що держава не зможе забезпечити гідну фінансову допомогу, для придбання ідентично до втраченого нового приміщення. А проживання в приміщеннях державної власності взагалі є тимчасовим розв'язанням проблеми.

У таких умовах вивчення питання організації серії індивідуальних житлових будинків для людей, вимушених змінити місце проживання внаслідок військових дій в Україні стало дуже актуальним. Індивідуальні житлові будинки котеджного типу можуть забезпечити значну кількість розселення людей, вимушених змінити місце проживання. Важливим моментом організації житлових будинків саме котеджного типу є те, що більшість людей були евакуйовані з сіл і маленьких містечок. Вони мали своє господарство та присадибну ділянку. Такі люди із покоління в покоління обробляли свою землю та вирощували худобу. Зараз вони втратили не лише ділянку, але і можливість жити звичним для них життям. Тому житлові будинки котеджного типу дозволять не лише забезпечити головну потребу людини – мати житло, але і

нададуть можливість виконувати усі ті процеси, до яких людина звикла роками – обробляти землю та вирощувати власний врожай та худобу.

Актуальним є дослідження проблеми формування раціональної архітектурно-планувальної організації серії таких малоповерхових односімейних будинків котеджного типу. Задля максимально комфортного облаштування та швидкої адаптації людини в умовах вимушеної зміни місця проживання необхідно використати науковий підхід до вирішення даної проблематики.

Питання проєктування індивідуальних житлових будинків неодноразово привертало увагу дослідників і стало предметом численних наукових розробок. Значний внесок у цю сферу зробили такі фахівці, як Л. Г. Бачинська із працею «Архітектура житла. Проблеми теорії та практики структуроутворення», В. П. Король із навчальним посібником «Архітектурне проєктування житла», В. О. Косаківський і В. О. Чистова з монографією «Архітектурна композиція житлового будинку», а також В. І. Книш із роботою «Архітектурне проєктування житла. Нотатки з досвіду архітектора-практика».

Таким чином, на сьогодні існує значний масив наукових джерел, присвячених аналізу та вдосконаленню принципів архітектурно-планувальної організації приватних житлових будинків садибного типу. Водночас, дослідження, орієнтовані на розробку архітектурно-планувальних рішень серійних котеджних житлових будинків для людей, змушених переселитися через втрату житла, практично відсутні. Проблема набуває все більшої актуальності, оскільки кількість осіб, що залишаються без власного житла, постійно зростає.

Тому вважаю доцільним вивчити дане питання, особливо на прикладі м. Суми. Місто Суми є прикордонною територією і розселення евакуйованого населення з прикордоння саме цієї області вважаю актуальним. Організація житлових будинків котеджного типу в межах Сумського району дозволить залишитися людям неподалік від свого історичного коріння, родичів та

заховання. Це дозволить пришвидшити морально-соціальну адаптацію таких людей та зменшити психологічні наслідки впливу життєвої ситуації, яка їх спіткала.

Отже, проблема дослідження архітектурно-планувальної організації серії індивідуальних будинків садибної забудови для людей, вимушених змінити місце проживання є дуже актуальною, зокрема для міста Суми.

Мета дослідження. Метою даного дослідження є окреслення ключових принципів та засобів раціональних архітектурних, композиційних, законодавчих та містобудівних рішень для приватних будівель котеджного типу на основі аналізу досвіду проектування, запропонування оптимального архітектурно-планувального та композиційного рішення котеджних будинків саме для людей, вимушених змінити місце проживання, внаслідок військових дій. Проаналізувати та визначити оптимальне місце для розв'язання даної задачі. Запропонувати раціональну організацію соціальної інфраструктури для забезпечення повного циклу потреб мешканців котеджного містечка.

Об'єкт дослідження. Приватні будинки котеджного типу

Предмет дослідження. Принципи та прийоми архітектурно-планувальної організації будівництва приватних будинків котеджного типу, особливості проектного рішення котеджного містечка в м. Лебедин Сумської області для людей, вимушених змінити місце проживання під час військових дій.

Завдання дослідження:

- виявити історичні передумови формування та розвитку малоповерхових односімейних будинків котеджного типу;
- аналізувати сучасні підходи та тенденції щодо архітектурно-планувальної організації об'єктів індивідуальної малоповерхової житлової забудови котеджного типу;
- здійснити дослідження досвіду проектування житлових об'єктів для людей вимушених змінити місце проживання у вітчизняній та зарубіжній практиці;

- вивчити теоретичні праці, пов'язані з проєктуванням індивідуальних житлових будинків котеджного типу;
- дослідити функціонально-топологічні особливості житлових будинків;
- виявити вплив факторів на архітектурно-планувальну організацію індивідуальних будинків малої поверховості котеджного характеру для людей вимушених змінити місце проживання;
- проаналізувати нормативно-правову базу, що регламентує проєктування індивідуального житла котеджного типу;
- узагальнити основні характеристики проєктування та закономірності архітектурно-планувальної організації об'єктів приватної житлової архітектури котеджного спрямування;
- окреслити основні принципи та виявити ключові прийоми проєктування житлових будинків котеджного типу;
- запропонувати варіант архітектурно-планувального вирішення для котеджного містечка в м. Лебедин Сумської області.

Методи дослідження.

У процесі вивчення прийомів архітектурно-планувальної організації об'єктів індивідуальної малоповерхової житлової забудови доцільним є використання комплексного підходу, що поєднує теоретичні дослідження з практичними методами архітектурного аналізу та містобудівного проєктування.

Теоретичний етап роботи передбачає глибоке опрацювання наукових джерел, присвячених даній проблематиці, а також систематизацію накопиченого досвіду у сфері проєктування та реалізації житлових будинків котеджного типу. Особливу увагу приділено вивченню історичних передумов формування котеджної забудови, аналізу зарубіжної та української практики, а також чинної нормативної бази, що регулює архітектурне проєктування таких будівель. Важливою складовою є визначення комплексу факторів, які впливають на створення сучасного індивідуального житла – природно-кліматичних умов, соціально-економічних потреб населення, а також вимог до

зручності, безпеки та енергоефективності будівель. Крім того, здійснюється аналіз існуючих класифікацій котеджних будинків, що дозволяє виявити їхню типологічну різноманітність та основні напрями розвитку. Систематизація отриманих даних формує наукову основу для визначення провідних принципів і прийомів архітектурно-планувальної організації житла котеджного типу.

Практична частина дослідження полягає у застосуванні узагальнених теоретичних висновків під час створення концептуальних проєктних моделей. Зокрема, пропонується розроблення експериментальної моделі котеджного містечка, яка враховує особливості рельєфу, природне оточення, соціальні умови та екологічні обмеження території. Таке проєктне рішення спрямоване на перевірку ефективності визначених прийомів архітектурно-планувальної організації у реальних умовах, що дає змогу оцінити їх відповідність сучасним вимогам до житлового середовища. При розробленні моделей особливу увагу зосереджено на питаннях сталого розвитку, раціонального використання енергії та комфорту проживання мешканців.

Для реалізації поставлених завдань використовуються різноманітні емпіричні методи, серед яких анкетування та опитування, що дозволяють виявити потреби майбутніх користувачів. Крім того, застосовується моделювання проєктних рішень з подальшим аналізом отриманих результатів і методи прогнозування, які допомагають оцінити потенційні наслідки впровадження архітектурних концепцій і визначити їхній вплив на розвиток сучасної котеджної забудови.

Наукова новизна дослідження полягає у розробці концептуальних принципів архітектурно-планувальної організації індивідуальних житлових будинків котеджного типу, адаптованих до специфіки малих міст Сумщини, зокрема м. Лебедин. Запропоновані рішення спрямовані на гармонійне поєднання комфортного житлового середовища з екологічними, економічними та культурно-історичними особливостями регіону.

Основні елементи наукової новизни дослідження включають такі аспекти:

- Регіональна інтеграція архітектурних рішень – обґрунтовано підхід до формування котеджної забудови з урахуванням природно-ландшафтних і кліматичних умов Лебединського району. Це дозволяє створювати енергоефективні будинки, що органічно вписуються у навколишнє середовище, з мінімальним антропогенним впливом.

- Збереження локальної ідентичності – розроблено прийоми поєднання традиційних архітектурних мотивів Слобожанщини з сучасними конструктивними та технологічними рішеннями. Застосування місцевих матеріалів і характерних форм покликане підтримати культурну спадковість регіону.

- Принципи сталого розвитку котеджної забудови – визначено архітектурно-планувальні прийоми, що забезпечують раціональне використання ресурсів і зниження експлуатаційних витрат, зокрема впровадження систем природного освітлення, вентиляції, локального очищення води та збору дощових стоків.

- Типологічна класифікація індивідуального житла для малих міст – розроблено структурно-функціональну класифікацію котеджних будинків за критеріями площі, щільності забудови, соціально-економічного рівня мешканців і територіальної інтеграції у міське середовище Лебедин.

- Формування просторово-планувальної моделі котеджного кварталу – запропоновано новий підхід до організації житлових груп з урахуванням принципів соціальної взаємодії, безпеки, пішохідної доступності та ландшафтної гармонізації території.

- Моделювання ефективності архітектурних рішень – розроблено експериментальну модель котеджного містечка для м. Лебедин, що дає змогу оцінити вплив запропонованих архітектурно-планувальних принципів на якість житлового середовища та екологічну збалансованість території.

Таким чином, наукова новизна дослідження полягає у створенні комплексної концепції архітектурно-планувальної організації котеджного

житла для малих міст Сумщини, що забезпечує збалансований розвиток житлового середовища, враховує регіональні особливості та сприяє формуванню комфортного, екологічно орієнтованого простору проживання.

Практична цінність одержаних даних.

Підсумки здійсненого аналітичного дослідження мають значне практичне та наукове значення, оскільки виявлені закономірності проектування, а також принципи й методи архітектурно-планувальної організації індивідуальних будинків малої поверховості котеджного характеру можуть бути використані при розробці нормативно-методичних рекомендацій для формування сучасних житлових територій у малих містах.

Отримані висновки можуть стати основою для удосконалення проектних підходів до планування котеджних містечок, мікрорайонів та малоповерхової забудови, з урахуванням регіональних особливостей, соціальних потреб і принципів сталого розвитку.

Матеріали дослідження можуть бути корисними архітекторам, проектним організаціям і науково-дослідним установам, які займаються питаннями формування житлового середовища у містах подібного типу, зокрема в м. Лебедин Сумської області.

Крім того, отримані результати становлять цінну базу для подальших наукових робіт, присвячених удосконаленню методів проектування індивідуального житла, розвитку малоповерхової забудови та впровадженню енергоефективних і екологічно збалансованих архітектурних рішень.

РОЗДІЛ 1. СУЧАСНИЙ СТАН ПРОБЛЕМАТИКИ АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ ІНДИВІДУАЛЬНИХ ЖИТЛОВИХ БУДИНКІВ КОТЕДЖНОГО ТИПУ ДЛЯ ЛЮДЕЙ ВИМУШЕНИХ ЗМІНИТИ МІСЦЕ ПРОЖИВАННЯ

1.1. Історичні передумови формування та розвитку індивідуальних житлових будинків котеджного типу

На підставі чинного законодавства, індивідуальний житловий будинок – це будівля, зведена згідно з установленими нормативно-правовими вимогами, поверховість якої не перевищує чотирьох поверхів. У її структурі передбачено житлові та допоміжні (нежитлові) приміщення, а основним призначенням є забезпечення постійного проживання людей.

Історично прагнення людини мати власне житло простежується з найдавніших часів. Якщо звернутися до перших форм житла, то це були природні укриття – печери, у яких мешкали цілі племена. Таке проживання зумовлювалося потребою у спільному захисті від суворих природних умов і небезпек навколишнього середовища, а також необхідністю мігрувати в пошуках кращих місць для полювання [27].

I етап – Зародження цивілізації. IV- III тисячоліття до н.е. В даний період людина починає освоювати метал та його обробку. Це дає змогу виготовити більш досконалі знаряддя праці для будівництва та землеробства. Люди починають вирощувати й виготовляти більше, ніж це було потрібно, що в свою чергу дозволило їм осісти на одному місці. Виникла потреба в облаштуванні житла, такого як будинок. Із поступовим розвитком людських цивілізацій зазнавали змін і типи житла, і способи організації місць проживання. Перші високорозвинені суспільства сформувалися в родючих регіонах річок Нілу, Тигра та Євфрату. Саме ці цивілізації започаткували

писемність, збудували перші міста з храмами та палацами, заклавши основу архітектурної культури.

У цей період чітко проявляється соціальна диференціація населення, що відображалось насамперед у житловій архітектурі. Представники вищих верств суспільства мешкали у просторих та розкішних палацах, тоді як середній прошарок мав більш скромні, проте власні оселі. Основна ж маса населення жила у примітивних хижиноподібних будинках, зведених на орендованій або громадській землі. Подібна соціально-просторова структура поселень залишалася характерною для багатьох держав протягом тривалого історичного періоду.

Перші міста цього періоду на українських землях формує Трипільська цивілізація. Вони мали геометричну архітектуру: будинки будували по колу відносно центру міста.

II етап – Античний. До 600 р. н.е. Даний період характеризується прагненням до комфортності та художньої виразності житлового будинку. В структуру будівлі штучно включаються сади.

Можна виділити декілька яскравих прикладів житлових будинків цього періоду. Римський житловий будинок, його формування відбувалося за суворою осьовою композицією. План будинку являв собою замкнутий прямокутник. Вхід організували на торцевій стіні. Широкий вестибюль вів у великий критий внутрішній двір (атрій). По колу цього двору розташовувалися житлові та господарські приміщення. З протилежної сторони від вхідної частини будинку розміщали ділову залу голови сімейства, яка виходила прямо до саду. Домуси – житлові будинки римської знаті з присадибними ділянками. До складу таких будинків могли включатися таверни. Частину таких приміщень власник часто здавав в оренду. Вілла – тип заміського будинку з садом. Римські вілли були двох типів: сільські (вілла-рустіка) та міські (вілла-урбана) [15].

III етап – Середньовічний. 600 р. н.е. – XV ст. Даний період характеризується дво- та триповерховими будинками майстрів або купців. У

зв'язку зі збільшенням щільності забудови міста в цей період часу, люди вимушені були розвивати внутрішню частину будинку у вертикальному напрямку, а також шляхом зміщення другого рівня будинку в бік вулиці. На першому рівні помешкання розташовувалися господарські та торгівельні приміщення, вище – житлові кімнати та горища. Центром вертикальної композиції будинку виступав другий поверх з його житловими кімнатами. Вони розміщувалися по колу центральної великої зали з вогнищем.

IV етап розвитку – Революційний. Етап промислових революцій. XVI – XIX ст. Першу частину цього періоду характеризують такі стилі архітектури, як ренесанс, барокко, класицизм та еkleктизм. Новим типом житлового будинку в цю епоху стає будинок заможного містянина. При плануванні таких будинків використовували найпростішу структуру. З фасадної сторони будинок чітко ділився по горизонталі на поверхи. Вікна та пілястри ритмічно розміщувалися в межах кожного поверху. Такі будівлі мали комплексне функціональне призначення. В них були передбачені приймальні приміщення, приміщення канцелярії, зали для балів, театральних вистав та художніх галерей.

Поступово формується новий різновид житла — міський особняк. Під цим поняттям розуміють просторий, архітектурно опрацьований приватний будинок, призначений для постійного проживання та інтегрований у структуру міста. За його урочистими в'їзними воротами зазвичай облаштовували під'їзний двір. У глибині ділянки розташовувалися житлові приміщення та господарські будівлі, а ще далі — відокремлений внутрішній двір приватного користування.

У Англії та ряді інших країн у цей період поширення отримав котедж як типовий варіант індивідуального житла. Це одноквартирний будинок, що має невелику земельну ділянку.

Історія житлового будівництва в Україні тісно пов'язана з розвитком малих односімейних будинків. Яскравим прикладом такого житла є

Шевченківська хата, яка стала символом традиційної української оселі. Подібні будівлі були особливо поширені на території Західної України. Їх вирізняла проста прямокутна форма, зазвичай близько дванадцяти метрів у довжину та чотирьох у ширину. Конструкція таких осель зазвичай складалася з трьох основних частин. Вхід розташовувався посередині фасаду – з ганком, який вів до сіней. Із сіней потрапляли до житлових приміщень: праворуч розміщувалася головна кімната – світлиця, а ліворуч – залежно від добробуту родини – ще одна житлова кімната, комора або господарське приміщення. Внутрішнє планування могло дещо змінюватися, відображаючи побутові потреби та традиції української родини [1].

У другій половині XIX століття в будівельній сфері спостерігається стрімкий розвиток технологій. Метал стає все більш поширеним матеріалом. Це відкриває можливість зводити житлові будинки з приміщеннями великої площі та багатьма прольотами. Застосовуються такі конструкції, як виступаючі навіси, козирки та стрічкове скління.

V етап – Органічний. Початок XX ст. Науково технологічний прогрес призводить не лише до розвитку технічного прогресу, а й до забруднення середовища. Спостерігається різке скорочення озеленення територій. Ідею «органічної архітектури» запропонував Л. Санівен, а її розвитком і популяризацією займався Ф. Л. Райт, впровадивши концепцію у так званих будинках прерій. Суть підходу полягала у створенні індивідуального житлового простору, гармонійно вписаного в природу, з інтеграцією навколишнього ландшафту як складової частини дизайну. Архітектурні практики цього періоду орієнтувалися на зведення вілл та одноповерхових житлових будинків у природному середовищі. Ускладнена планувальна структура і функціональне насичення інтер'єрних просторів, з використанням природних елементів стає візитівкою даного етапу розвитку житлових будинків.

VI етап – Сталого розвитку. Новаторський та сучасний. Кінець XX – XXI ст. Сучасний етап розвитку, позначений стрімким поступом науки,

техніки та цифрових технологій, сприяє активному впровадженню у будівництво інноваційних матеріалів і конструктивних рішень. Все це дозволяє впроваджувати природоінтерговане індивідуальне житло, що повторює природні форми середовища. Стають популярними житлові будинки з розширеними рекреаційними можливостями. Для цього етапу характерні яскраво виражені фасади в ландшафтному стилі, асиметрична композиція будівель та використання екологічно чистих, енергоефективних або вторинних матеріалів. Поняття відновлення, вторинне використання деяких матеріалів, постає на перше місце на даному етапі розвитку будівель і споруд [19].

Історичні етапи формування та розвитку індивідуальних житлових будинків відображені в таблиці 1.1

Таблиця 1.1 Історичні етапи розвитку індивідуальних житлових будинків

№ п/п	НАЗВА ПЕРІОДУ	ХРОНОЛОГІЧНІ РАМКИ	ХАРАКТЕРНІ ОСОБЛИВОСТІ	ФОТОПРИКЛАД
1	<i>Зародження цивілізації</i>	<i>IV- III тисячоліття до н.е.</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Виникає потреба будувати житло - Форма будинку була проста - Будинки були одноповерхові 	 <p>Приклад заглибленої в землю будівлі</p>
2	<i>Античний</i>	<i>До 600 р. н.е.</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Прагнення до комфорту і естетики - Форма будинку була замкнутою прямокутною - З'являються домуси і вілли 	 <p>Приклад римського житлового будинку</p>

3	<i>Середньовічний</i>	<i>600 р. н.е. – XV ст.</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Житло вже не має замкнуту структуру - Двоповерховий будинок є типовим 	
4	<i>Етап промислових революцій</i>	<i>XVI – XIX ст.</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Чітке горизонтальне виділення поверхів - Перша половина - бароко, класицизм, еkleктизм - Друга половина – конструктивізм - Головні риси – економічність, раціональність, планування - Поєднання високоякісних конструкцій і зовнішнього вигляду 	 <p data-bbox="1209 797 1469 943">Приклад особняка (перша половина етапу)</p>  <p data-bbox="1182 1290 1497 1435">Готель «Національ» м. Київ (друга половина етапу)</p>
5	<i>Органічний.</i>	<i>Початок XX ст.</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Поєднання житла з природою - Складне планування - Функціональне насичення простору 	

6	<i>Сталого розвитку</i>	<i>Кінець XX – XXI ст.</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Природоінтегроване житло - Використання природних та енергоефективних матеріалів - Відновлення є головним при виборі матеріалів 	
---	-------------------------	----------------------------	---	---

1.2. Сучасні тенденції формування архітектурно-планувальної організації індивідуальних житлових будинків котеджного типу.

Призначення житлового будинку полягає у забезпеченні потреби людини у місці постійного проживання. Житловий будинок приватного типу використовується для проживання окремої сім'ї й має за мету забезпечити його мешканцям сучасний рівень комфорту та безпеки шляхом раціонального об'ємно-просторового та функціонально-планувального рішення.

За об'ємно-планувальним рішенням індивідуальні індивідуальних будинків малої поверховості котеджного характеру можуть поділятися на:

1. Котедж. Невеликий двоповерховий житловий будинок.
2. Бунгало. Житловий будинок на один поверх із просторою верандою.
3. Житлові будинки блокованого типу, квадратної форми, з кількома квартирами.
4. Таунхаус. Приватна блокована споруда для проживання кількох сімей.
5. Лейнхаус. Група малоповерхових житлових будинків із спільними бічними стінами.
6. Дуплекс. Житловий будинок на дві сім'ї.
7. Квадрохаус. Одно- та двоповерховий житловий будинок для проживання чотирьох сімей.

Всі індивідуальні житлові будинки, незалежно від об'ємно-планувального рішення створюються для самостійного проживання сімей. Кожен будинок повинен мати свій окремий вхід, зону рекреації, під'їзну частину та інші функціональні зони. В процесі проектування архітектурно-планувальних рішень приватних індивідуальних малоповерхових будинків важливо дотримуватися наявних нормативних вимог. Також важливим є дотримання вимог замовника щодо функціонально-планувального та об'ємно-просторового рішення майбутньої забудови [25].

Як правило функціонально-планувальна організація малоповерхових будинків садибного типу містить включає зону, яка складається з під'їзної частини, ганку й тамбуру. Далі розміщується хол або коридор, який слугує об'єднувальною (транзитною) зоною для інших приміщень. З приміщення коридору можна потрапити у такі зони, як вхідна гардеробна кімната, гостьовий санвузол, вітальня та інші житлові кімнати. Якщо будинок є двоповерховим, в коридорі розміщуються сходи, які ведуть до кімнат другого поверху будинку. В процесі планування внутрішнього простору будинку важливо дотримуватися обов'язкової умови – функціонального зонування. Правильне функціональне зонування внутрішнього простору будинку гарантує комфортне та гармонійне проживання в ньому мешканців.

Основним приміщенням будь-якого житлового будинку є вітальня. Вона може бути об'єднана зі столовою або кухнею-студією. Це буде залежати від наявної площі та наданого технічного завдання на проектування від замовника. Вдалим прийомом функціонально-планувальної організації буде передбачення виходу на задню терасу із приміщення вітальні.

Під час проектування необхідно передбачити всі господарсько-технічні приміщення. До складу яких належать гараж, приміщення для вуличного інвентарю, котельня, приміщення комори (зазвичай проектують біля приміщення кухні) та інші приміщення на вимогу замовника. Для більш комфортного використання таких приміщень, як гараж та котельня, доцільно

передбачити два входи до цих приміщень. Один має бути з вулиці, а інший із середини будинку.

Залежно від завдання на проєктування, побажань замовника та наявної площі ділянки доцільно запроєктувати рекреаційну зону на задньому дворі житлового будинку. Такою зоною може бути веранда (зона, що примикає до будинку з однієї сторони). Вона обов'язково має бути критою з гори та може бути закритою з бічних сторін. Ще один об'єкт для відпочинку, який можна передбачити під час проєктування житлового будинку – бесідка або мангальниця. В більшості випадків площа території забудови дозволяє облаштувати такого типу зони рекреації.

1.3. Аналіз закордонного досвіду проєктування житлових будинків котеджного типу, вирішення даної проблематики в інших країнах для людей вимушених змінити місце проживання та визначення шляхів його адаптації та застосування в нашому регіоні

Для будь-якої держави світу головним пріоритетом є її громадяни та їх комфортне існування на території даної держави. Як ми вже зазначили, проживання у власному житловому будинку є бажаною ціллю для кожної людини. Виходячи з цього факту кожна держава проводить власну політику в забезпеченні своїх громадян власним житлом. Звісно, держава не надає безкоштовне житло, але важливим є формування необхідних передумов для можливості громадян побудувати власний будинок або придбати вже наявний.

Котеджне будівництво в Україні ще досить не розвинене і тому є доцільним розглянути світовий досвід в проєктуванні житлових будинків. Жителі Англії досить консервативні у всіх аспектах свого життя. Індивідуальне житлове будівництво не стало винятком. Основна частина британців живе в таких будівлях як Таун-хаус (рисунок 1.1). Обов'язково із заднім двориком. Середня площа такого помешкання становить 50-70 м². Що цікаво, висота стелі

таких помешкань не перевищує 2,2 метра, що для нашої ментальності є досить дивовижно, оскільки в наших будівлях висота стелі починається від 2,5 метрів. Досить цікавим є відсутність паркану перед будинком. Натомість перед входом до будинку є невеликий шматок землі, відокремлений декоративною огорожею (рисунок 1.2). Відданість традиціям британців проглядається навіть у фасадах будівель. Будівлю із фасадом 100-річної давнини від будівлі, що була побудована 30 років тому відрізняє лише більш сучасний оздоблювальний матеріал. Архітектурні рішення майже не змінилися. Червона цегла, натуральна керамічна черепиця, шпроси на вікнах (переплетіння декоративних планок) – цілі квартали виглядають саме так. Для англійців це і є їх національний стиль та культура традиційного житлового будівництва.



Рис. 1.1 Типовий британський таун-хаус



Рис. 1.2 Огорожа перед англійським будинком

Навіть соціальне житло, яке перш за все збудоване для малозабезпечених сімей або людей вимушених змінити місце проживання не сильно відрізняється своїм архітектурним рішенням (рисунок 1.3, 1.4). У англійців все витримано в одному стилі.



Рис. 1.3, 1.4 Типовий британський соціальний будинок

На відміну від Англії, Франція вирізняється різноманітністю будинків. Кажучи про французький стиль різні люди уявляють собі будинки різної архітектурної форми. Не зважаючи на відмінності, французький провінційний дім, як правило, має деякі ключові зовнішні та внутрішні особливості, що, безумовно, і формує французький стиль.

Зазвичай будинок у класичному французькому стилі будується з міцних матеріалів, таких як камінь та цегла. Дахи таких будинків мають крутий нахил, а вікна часто виконуються в арковій формі з віконницями. Як правило класичний французький будинок має внутрішній дворик та зовнішній сад (рисунок 1.5).

На відміну від англійських будинків, французькі мають високі стелі та великі вікна від підлоги до стелі, з відки і пішла їх назва – французькі вікна.



Рис. 1.5 Класичний французький провінційний будинок

Попри різноманітність у французькій архітектурі можна визначити деякі ключові зовнішні характеристики: будівництво з каменю або цегли;

симетричний дизайн; великі аркові вікна з віконницями контрастних кольорів; ганки з балюстрадами; круті дахи; дворові сади; гравійні доріжки; великі чавунні ворота; балкони.

Зовсім інші архітектурні форми притаманні житловим будинкам Греції. Білі стіни, блакитні віконниці, маленький будинок, ніби дереться по схилу гори, а з тераси відкривається розкішний вид на морське узбережжя. Таку картину ми уявляємо, коли чуємо архітектура Греції (рисунок 1.6). «Скромність та функціональність!» - головний її принцип. Прості та акуратні середземноморські міста та селища є сусідами з величними пам'ятниками античності.

Архітектурний стиль Греції виник після падіння Візантійської імперії, коли Греція підпала під турецьке ярмо. Турки будували мечеті, лазні, фортеці, особливо у грецьких портах. Вони заповнили країну своєю архітектурою (рисунок 1.7).



Рис. 1.6 Поселення на узбережжі Греції



Рис. 1.7 Приклад впливу Візантії на грецьку архітектуру

Розрізняють такі основні напрями в грецькій архітектурі – середземноморський та рівнинний. Перший тип переважно зустрічається, в острівній частині країни. Взагалі, подібні будівлі характерні всім країнам Середземномор'я. Вони дуже акуратні, їх регулярно оновлюють, і тому вони виглядають чисто та святково. Здалеку ці будиночки здаються білими або рожевими кубиками, викладеними пірамідою на тлі південної небесної блакиті та бірюзового моря (рисунок 1.8).

Материкові містечка та селища Греції мають більш мальовничий та яскравий вигляд, тут віддають перевагу червоним та рожевим тонам (рисунок 1.9).

Греки дуже шанобливо ставляться до стародавніх споруд, навіть якщо від них залишилися руїни. Вони шанують свою історію, і ніколи не осучаснюватимуть і ремонтуватимуть старовинні будівлі. Тому часто багаті греки живуть за облупленими і потрісканими фасадами. Такі їх давні традиції.



Рис. 1.8 Типовий середземноморський будинок



Рис. 1.9 Приклад материкового містечка Греції

Синьо-білі будинки на грецьких островах не тільки є частиною культурної спадщини, але й мають практичну мету – допомагають впоратися зі спекою та епідеміями. У спекотному середземноморському кліматі, сонячні промені та високі температури можуть зробити будинки непридатними для проживання.

Білий колір стін відбиває сонячні промені, допомагаючи зберігати прохолоду всередині будинку. Він також відбиває світло, роблячи приміщення світлішими та просторішими. Синій колір, що використовується для дверей та вікон, має властивість відбивати ультрафіолетові промені, що допомагає захистити будинок від зайвого проникнення сонячного тепла. Це дозволяє зберігати комфортну температуру всередині будинку [26].

1.4. Аналіз теоретичних підходів до проєктування житлових будинків котеджного типу

Проблематика проєктування односімейних житлових будинків та малоповерхових котеджних містечок займає вагомe місце в сучасній архітектурній науці, оскільки пов'язана з формуванням комфортного, екологічного та гармонійного життєвого середовища. Питання типології, архітектурно-планувальної організації та сталого розвитку індивідуальної забудови досліджуються в багатьох наукових працях, дисертаціях і підручниках.

Одним із фундаментальних джерел є праця В.О. Плоского та Г.В. Гетуна «Архітектура будівель та споруд. Кн. 2: Житлові будинки» (2017), де автори систематизують типологію сучасного житла, зокрема індивідуальних і зблокованих будинків. Вони аналізують еволюцію планувальних структур котеджів, принципи формування житлового середовища та питання архітектурної виразності малоповерхових будівель. Значну увагу приділено практичним рекомендаціям щодо розміщення котеджних груп у структурі міста та передмістя [13].

Теоретичні аспекти розвитку житлової архітектури висвітлені у працях М.М. Дьоміна. У статті «Актуальні проблеми сучасної теорії містобудування» (2000) автор підкреслює необхідність переходу до комплексного, багаторівневого підходу у формуванні житлового середовища, що враховує соціально-економічні та просторові чинники. Дьомін акцентує на взаємозв'язку між структурою поселення, типологією житла та екологічними вимогами – ключових складових при створенні сучасних котеджних містечок [5].

Проблеми сталого розвитку житлових територій та екологічного проєктування висвітлені у працях Г.Й. Фільварова. У статті «Проблеми сталого розвитку населених пунктів України» (2001) автор розглядає підходи до формування житлового середовища з урахуванням принципів

енергозбереження, природоорієнтованого планування та раціонального використання земельних ресурсів. Ці принципи є базовими для планування малоповерхових котеджних містечок у контексті сталого містобудування [18].

Особливу увагу питанням типології та функціонально-планувальної організації житла приділяє І.П. Гнесь у статті «Доступне житло: задачі оптимізації типологічної структури квартирної фонду» (2010). Автор аналізує можливості адаптації типових архітектурних рішень до індивідуальних потреб замовників, що має безпосереднє відношення до проєктування індивідуальних будинків та котеджів, орієнтованих на різні соціальні групи [3].

Важливий внесок у вивчення архітектурно-планувальної структури однородного житла зробив В.Б. Якубовський. У праці «До питання класифікації однородних житлових будинків» (2000) він запропонував типологічну систему класифікації індивідуальних будинків за функціональними, об'ємно-просторовими та конструктивними ознаками. Цей підхід дозволяє систематизувати різновиди котеджної забудови та розробляти узагальнені принципи її формування [22].

Дослідження Р.З. Стоцька «Особливості реконструкції садово-дачної забудови околиць Львова з облаштуванням доступного однородного житла» (2012) присвячене питанням оновлення старих дачних масивів і перетворення їх на сучасні котеджні зони. Автор аналізує проблеми модернізації інфраструктури, перепланування ділянок і адаптації архітектурних рішень до сучасних вимог комфорту та енергоефективності [16].

Таким чином, аналіз наукових і дисертаційних досліджень свідчить про багатогранність теоретичних підходів до проєктування індивідуального житла. Вітчизняні автори приділяють особливу увагу типологічній систематизації будинків, екологічним аспектам забудови, принципам сталого розвитку та реконструкції існуючих територій. Сукупність цих підходів формує наукове підґрунтя для створення сучасних архітектурно-планувальних концепцій котеджних містечок в Україні.

РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ ТЕОРЕТИЧНИХ ЗАСАД ФОРМУВАННЯ АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ ІНДИВІДУАЛЬНИХ ЖИТЛОВИХ БУДИНКІВ

2.1. Типологічний аналіз житлових будинків

Типологія в архітектурі освітлює такі поняття як класифікація та систематизація різних типів будинків на основі їх функціонального призначення, конструктивних особливостей, об'ємно-просторового рішення та інших критеріїв.

Різноманітність сімей з різними потребами і вподобаннями призводять до необхідності будувати різні за своїми характеристиками житлові будинки. Тому доцільно провести типологічний аналіз житлових будинків за їх основними критеріями.

За своїм функціональним призначенням житлові будинки можна поділити на будинки для постійного проживання та для тимчасового проживання (відпочинку). Звісно залежно від функціонального призначення буде змінюватися як об'ємно-просторове рішення будівлі, так і її конструктивні особливості. По-перше, місце розташування будинку для відпочинку, на відміну від будинку для постійного проживання, буде визначатися виходячи з рекреаційних властивостей місцевості. Це напряму пов'язано із функціональним призначенням такої будівлі. Людина прагне відсторонитися від міської суєти та відпочити на природі. Отже, такі будинки будуть розташовувати в курортних зонах або десь подалі від міста.

Житлові будинки орієнтовані на тривале/постійне проживання проєктують в містах або поблизу них. Це пов'язано із необхідністю щоденно добиратися до місця роботи. Отже, поблизу такого житла має бути добре влаштована автомобільна розв'язка або громадський транспорт. Не маловажливим для визначення місця будівництва для таких будинків є наявність якісної

інфраструктури, що на пряму буде впливати на якість проживання в даному місці. Якщо така інфраструктура відсутня або наявна не в повному обсязі, досвідчений забудовник таких житлових будинків передбачає будівництво інфраструктури в повному обсязі ще на етапі проектування таких котеджних містечків. Від якості місцевості, на якій зводиться житловий будинок та повноти обсягу прилеглої інфраструктури залежить не лише якість проживання в таких будинках, а й майбутній прибуток забудовника [3].

В останній час кількість котеджних містечок значно зростає. Особливо біля великих міст – мегаполісів.

В своїй праці «До питання класифікації однородинних житлових будинків» І.В. Якубовський наводить наступну класифікацію:

1. *Садибний будинок у сільській місцевості.* Являє собою житлову споруду площею від 80 до 150 м², розташовану в сільській місцевості та доповнену будівлями господарського призначення (рисунки 2.1).

2. *Котедж* – індивідуальний заміський приватний будинок з площею від 150 до 200 м², який використовується для тимчасового або постійного проживання родини, що має власну земельну ділянку (рисунки 2.2). Двоповерховий житловий будинок, на першому поверсі якого розміщують передпокій, вітальню, кухню-їдальню, вбиральню та всі господарсько-технічні приміщення. Другий поверх віддається під спальні господарів та дитячі кімнати зі своїми вбиральнями.



Рис. 2.1 Сільська садиба



Рис. 2.2 Приклад котеджу

3. *Особняк* – індивідуальна приватна житлова споруда, яка займає до 600 м², розрахований на постійне проживання однієї сім'ї, розташований на приватній ділянці на території міста або поблизу нього (рисунок 2.3). Зазвичай коштовний висококомфортний будинок в декілька рівнів із індивідуальним дизайнерським плануванням як інтер'єру, так і екстер'єрного простору.

4. *Вілла* – будинок площею 600–1000 м² із садовою ділянкою, що розташований у міській зоні, поблизу неї або в зоні курортного призначення (рисунок 2.4). Одно- або триповерхова будівля або декілька споруд, які містять житлові та господарські будинки, а також малі архітектурні форми.



Рис. 2.3 Особняк



Рис. 2.4 Приклад сучасної вілли

5. *Резиденція* – будівля житлового призначення загальною площею понад 1000 м² із значною ділянкою землі, розміщена в елітних міських або приміських кварталах (рисунок 2.5). Вельми коштовний житловий будинок з підвищеним рівнем зручностей, з великою земельною ділянкою, відданою під внутрішні та зовнішні сади.

Сучасна архітектура житлових будинків активно розвивається, вважаю необхідним доповнити даний перелік.

6. *Бунгало* – одноповерховий житловий будинок, який проєктується із низьким дахом спрощеної форми і з великою верандою (рисунок 2.6). Відмінною особливістю такої будівлі є наявність центральної кімнати – вітальні, навколо якої розташовуються всі інші приміщення. Основний матеріал, який використовується в будівництві та оздобленні – дерево.



Рис. 2.5 Приклад резиденції в класичному стилі



Рис. 2.6 Бунгало

7. Таунхаус – індивідуальні блоковані житлові будинки, об'єднані в малоповерхові комфортабельний комплекс та суміщенні один з одним бічними стінами (рисунок 2.7). Кожна секція має свій окремий вхід, гараж та невеличкий сад на задньому дворі. Площа такого будинку становить від 150 м² до 200 м² із земельною ділянкою – 1,5 сотки.

8. Лейнхаус – комплекс приміських малоповерхових житлових будинків, які як і таунхауси суміщенні бічними стінами, але можуть мати понад два поверхи (рисунок 2.8). Відмінною особливістю є їх розташування в єдиному архітектурному ансамблі та будівництво за оригінальним генеральним планом. Кожен за таких ансамблів містить від двох до п'яти лейнхаусів. Площа будинку становить від 300 м² до 500 м².



Рис. 2.7 Приклад таунхаусу



Рис. 2.8 Мальовничий лейнхаус

9. Дуплекс – житловий будинок для двох сімей, суміщений однією бічною стіною. Має свій окремий індивідуальний вхід та рекреаційну розу (рисунок 2.9).

10. Квадрохаус – одно- або двоповерховий житловий будинок, який складається з чотирьох індивідуальних секцій, суміщених двома сусідніми

стінами(рисунок 2.10). Кожна секція розрахована на проживання окремої родини і має свій вхід, гараж, підвальне приміщення та невеличку земельну ділянку [22].



Рис. 2.9 Приклад дуплексу



Рис. 2.10 Квадрохаус

із плануванням



Типологія котеджних містечок відображає різноманітність сучасних підходів до формування малоповерхового житлового середовища та визначається низкою критеріїв, серед яких – споживчі якості, місце розташування, функціональне призначення, тип житлових будинків, об’ємно-просторові рішення та принципи енергоефективності.

Залежно від споживчих якостей, котеджні містечка поділяються на об’єкти елітної, бізнес-, економ- та бюджетної категорій. Котеджі елітного класу відзначаються високим рівнем комфорту, індивідуальними архітектурними рішеннями, великими земельними ділянками та розвиненою соціально-побутовою інфраструктурою. Об’єкти бізнес-категорії поєднують сучасні зручності з раціональними планувальними рішеннями, орієнтованими на середній клас. Котеджі економ-категорії мають більш компактні планування та спрощену архітектуру, а містечка бюджет-класу відзначаються мінімальним набором зручностей і доступністю за вартістю (рисунок 2.11).

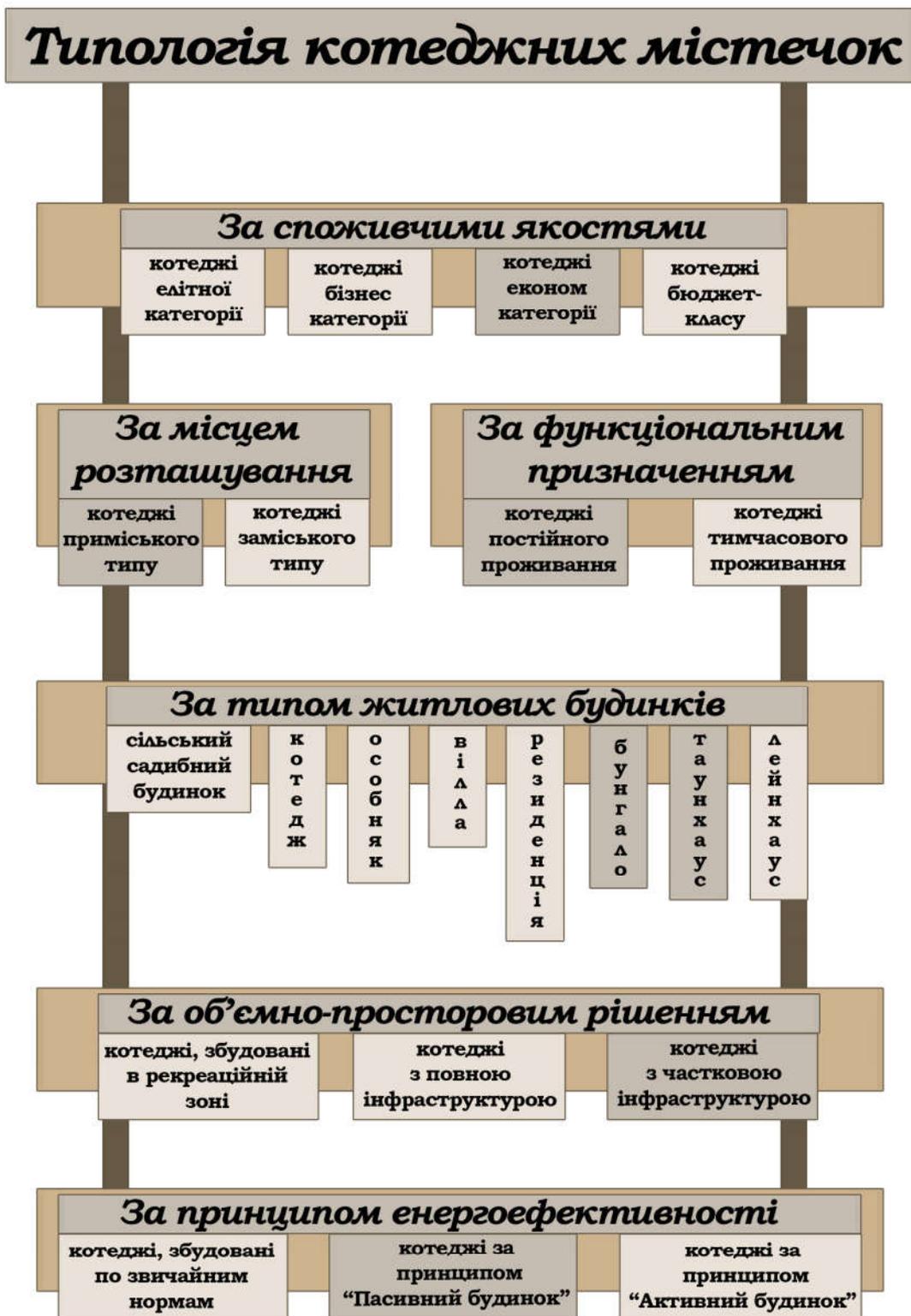


Рис. 2.11. Типологія котеджних містечок

За місцем розташування розрізняють котеджі приміського та замського типу. Приміські котеджні містечка тяжіють до меж великих і середніх міст, забезпечуючи мешканцям швидкий доступ до міської інфраструктури, тоді як замські розташовані в природному середовищі, що сприяє формуванню рекреаційного способу життя та відпочинкового характеру забудови.

За функціональним призначенням котеджі поділяються на житло, розраховане на постійне чи тимчасове проживання. Перший тип передбачає повноцінне цілорічне використання, другий – орієнтований на сезонний відпочинок чи короткотривале перебування.

Важливою ознакою типології є тип житлових будинків, до яких належать сільські садибні будинки, котеджі, особняки, вілли, резиденції, бунгало, таунхауси, дуплекси та дейхауси. Кожен з цих типів відрізняється рівнем автономності, кількістю поверхів, площею, формою власності та архітектурно-планувальними особливостями.

За об'ємно-просторовими рішеннями котеджні містечка поділяються на ті, що зводяться у рекреаційних зонах, а також на поселення з повною або частковою інфраструктурою. Комплекси з повною інфраструктурою включають громадські, торгові, навчальні та спортивні об'єкти, тоді як містечка з частковою інфраструктурою орієнтовані переважно на житлову функцію [13].

Останнім важливим критерієм є принцип енергоефективності. За цією ознакою виділяють котеджі, збудовані за звичайними будівельними нормами, а також житло, що відповідає концепціям «пасивного» або «активного» будинку. Пасивні будинки характеризуються мінімальними тепловтратами завдяки високій теплоізоляції та раціональній орієнтації будівлі, тоді як активні будинки забезпечують власне енергозабезпечення за рахунок енергії з альтернативних ресурсів, зокрема сонячних і вітрових установок.

Таким чином, типологічна класифікація котеджних містечок охоплює широкий спектр факторів – від соціально-економічних до екологічних, що

дозволяє системно підходити до проєктування, аналізу та оцінки ефективності малоповерхової житлової забудови в сучасному архітектурному середовищі.

Типологія проєктованого котеджного містечка в м. Лебедин відображає сучасні підходи до формування малоповерхового житлового середовища та визначається низкою критеріїв: споживчими якостями, місцем розташування, типом житла, об'ємно-просторовими рішеннями та принципами енергоефективності.

За споживчими якостями його можна відноситися до економ-категорії, що забезпечує доступне житло для широкого кола мешканців. За місцем розташування наше котеджне містечко належать до заміського типу постійного проживання, що створює комфортні умови для цілорічного проживання в природному середовищі, поза межами щільної міської забудови. Тип житлових будинків передбачає поєднання таунхаусів, дуплексів та індивідуальних котеджів, що дозволяє задовольнити різні потреби мешканців.

Об'ємно-просторове рішення передбачає часткову інфраструктуру, що забезпечує базові умови для життя та соціальної взаємодії, водночас зберігаючи невисоку щільність забудови та приватність. За принципом енергоефективності будинки проєктуються за концепцією пасивного житла, що передбачає мінімальні тепловтрати, високий рівень теплоізоляції та раціональну орієнтацію будівель, що особливо актуально для кліматичних умов Сумської області.

Таким чином, типологічна характеристика котеджного містечка в м. Лебедин поєднує економічну доступність, комфортне заміське розташування, різноманітність типів житла та енергоефективність. Такий підхід забезпечує створення сучасного малоповерхового житлового середовища, яке відповідає потребам місцевого населення та враховує специфіку регіонального середовища.

2.2. Чинники, що впливають на архітектурно-планувальну організацію індивідуальних житлових будинків котеджного типу для людей вимушених змінити місце проживання

В попередньому підрозділі розглянутий чималий перелік житлових будинків також і котеджного типу. Така різноманітність типів індивідуальних житлових будинків вказує на те, що є певний перелік факторів, які впливають на архітектурно-планувальну організацію кожного з наведених будинків. Вплив умовно можна поділити на зовнішній та внутрішній.

До зовнішніх факторів впливу на архітектурно-планувальне рішення індивідуальних житлових будинків можна віднести соціально-економічні, політичні, історичні та екологічні. Розглянемо кожен з них детальніше.

Соціально-економічний вплив на архітектуру житлового будинку відображається безпосередньо у наявності такої забудови, як котеджні містечка та у якості оздоблювальних та будівельних матеріалів, що використовуються при їх будівництві [21].

При будівництві та облаштуванні власного житла, людина завжди спиралася на свої різнопланові потреби. Форма житла та його функціональне призначення еволюціонують у тісному зв'язку з образом життя як окремих людей, так і цілих спільнот.

Соціальні фактори, що впливають на створення житлового простору обумовлені такими складовими елементами:

- чисельність населення та його соціально-демографічний склад;
- форма державного устрою, а також економічні та соціальні взаємозв'язки між різними групами населення;
- стиль життя, інтереси, потреби та специфіка різних соціальних груп;
- рівень освіти, естетичні уподобання та моральні цінності населення.

Пересування населення, або міграційні процеси, мають істотний вплив на його склад і географічне розташування. На сьогодні для України даний чинник

є болючо-важливим. Виїзд за кордон та переміщення з районів активних військових дій формує потребу у створенні нового місця проживання для таких людей.

До політичних факторів впливу на архітектурні рішення житлових будинків можна віднести рівень політичного розвитку держави в цілому. Про високий рівень розвитку свідчать грамотні та продумані нормативно-законодавчі акти, щодо архітектурно-планувальної організації на певній місцевості. Не на останньому місці стоїть і контроль за їх виконанням. Коли вимога є доцільною, продуманою та корисною для населення, її виконання не буде проблемою для громадян. А навпаки, нестиме їм користь та захист.

Щодо житлових будинків котеджного типу для людей вимушених змінити місце проживання, то ці два фактори є надзвичайно важливими. Саме вони впливають на реалізацію ідеї проєктування та будівництво котеджних містечок такого типу. Від політичної волі та економічного стану держави залежатиме само існування та впровадження такої ідеї.

Історичним чинником, що впливає на архітектурно-об'ємне рішення житлових будинків є набуті та створені століттями етнічні особливості в архітектурі певної місцевості конкретного народу. Залежно від території, на якій проєктується той чи інший житловий будинок, будуть застосовані ті чи інші етнічні особливості в архітектурі, методах та способах будівництва. А також будуть використані певні історично-використовуємі будівельні матеріали, притаманні даному народу.

До екологічних чинників, які впливають на архітектурно-планувальне рішення відносять рівень засміченості території та рівень усвідомлення населення щодо необхідності застосування енергоефективного та сталого будівництва. Все частіше дахи наших житлових будинків «прикрашають» сонячні панель. З однієї сторони це призводить до економії використання брудної електроенергії, а з іншої – до удосконалення технології в будівництві, в

такому випадку облаштування конструкції даху. І це лише один приклад такого впливу.

Внутрішні фактори впливають саме на архітектуру житлового будинку. До таких можна віднести природно-географічні, містобудівні та науково-технічні фактори.

Створення комфортного та здорового житлового простору тісно пов'язане з урахуванням природно-географічних умов, які постійно впливають на архітектурні рішення та функціонально-просторову організацію будівель. Вибір будівельних матеріалів і конструкцій також визначається цими природними факторами.

До основних природно-географічних чинників, що впливають на архітектуру житлового будинку, належать кліматичні умови, рельєф, рослинний та тваринний світ, наявність водних ресурсів, ґрунти, геологічна та тектонічна структура, а також корисні копалини.

Температура, вологість повітря та напрямок вітру в різні пори року визначають об'ємно-просторове планування будівлі. Інсоляція та освітленість території безпосередньо впливають на рівень комфорту житла. Приміщення мають бути захищені від різких сезонних та добових коливань температури, від переохолодження чи перегріву, а також від атмосферних опадів і вітру. Ці фактори визначають прийняті методи та технології будівництва для конкретної місцевості.

Велику роль у формуванні архітектури відіграють також геологічні особливості території, зокрема тип ґрунтів і наявність корисних копалин. Традиційне використання місцевих будівельних матеріалів протягом століть формувало специфіку зведення та оздоблення житлових будинків.

Узагальнюючи, основними чинниками, що впливають на архітектурно-планувальну організацію житлових будинків є соціально-економічні, екологічні, історичні, політичні, містобудівні, природно-географічні та науково-технічні (рисунок 2.12)



Рис. 2.12. Фактори впливу на проектування котеджних містечок

Із зростанням чисельності населення в міських територіях порівняно із сільськими важливого значення набуває дотримання містобудівних умов і обмежень, які безпосередньо впливають на архітектурно-планувальні рішення житлових будинків. Житлове середовище завжди неоднорідне, і кожна ділянка для забудови має унікальні містобудівні умови, що відрізняються від інших територій.

У містах з тривалою історією розвитку будівництво нових житлових будинків може проводитися як на територіях реконструйованих центральних районів, так і на нових ділянках. Місце розташування ділянки – магістральна вулиця, внутрішня частина кварталу, міська площа або пішохідна зона – має велике значення для проектування. Крім того, на архітектуру житлових будинків впливає оточення забудови, її геометрія, поверховість, створені простори та функціональна структура [25].

Хоч індивідуальні житлові будинки менш чутливі до цих факторів, ніж багатоповерхова забудова, деякі норми можуть безпосередньо впливати на об'ємно-просторове рішення та зовнішній вигляд будівлі. При дотриманні єдиної концепції або певного просторового рішення вплив може бути помітним.

Розвиток науки та техніки безпосередньо стимулює виникнення нових форм житла та вдосконалення існуючих. Ключовими складовими цього процесу є:

- накопичення знань і розвиток наукових досліджень;
- забезпечення житла енергією;
- доступність матеріальних ресурсів;
- вирішення містобудівних морфологічних питань;
- врахування екологічних факторів.

Усі сфери життєдіяльності людини залежать від науково-технічного прогресу та здатності науки акумулювати знання. У контексті житлового будівництва це проявляється через розвиток технологій, які сприяють

проєктуванню житлового середовища, виробництву будівельних матеріалів і конструкцій, а також ефективному зведенню будинків. Додатково технологічний прогрес забезпечує поява складних побутових пристроїв, що підвищують комфорт проживання.

Не менш важливим є енергозабезпечення, яке визначає рівень комфортності житлового середовища через постачання електроенергії, води, тепла, газу та інших ресурсів. Все це вирішує безперервний науково-технологічний прогрес.

2.3. Аналіз нормативно-правової бази, що регламентує проєктування індивідуального житла котеджного типу

Для забезпечення впорядкованості на всіх етапах проєктування та будівництва здійснюється управління та контроль у галузі містобудівної діяльності. Органами, що здійснюють управління містобудівною діяльністю, є Верховна Рада України, Кабінет Міністрів України та центральний орган виконавчої влади, який відповідає за державну політику у сфері містобудування.

Управління містобудівною діяльністю та архітектурно-будівельним контролем здійснюється через:

- організація територіального планування на національному, регіональному та місцевому рівнях;
- систематичний аналіз та оцінка стану розробки й впровадження планів та документів містобудування на різних рівнях управління;
- визначення та урахування державних інтересів при підготовці та погодженні містобудівних планів;
- проведення професійної атестації та ліцензування фахівців у сфері містобудування;

- розробка, оновлення та затвердження нормативної документації, стандартів кошторисної вартості, нормативів та правил будівництва;
- впровадження контролю за дотриманням законодавчих вимог у містобудівній діяльності, а також виконанням будівельних норм, правил і регламентів містобудівної документації на різних рівнях.

Існує перелік нормативних документів, що регламентують містобудівну та архітектурну діяльність.

Закони:

1. ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» – 19.05.2011 №3395-VI
2. ЗУ «Про Генеральну схему планування території України» - 07.02.2002 №3059-III
3. ЗУ «Про основи містобудування» - 08.02.2001 №2257-III
4. ЗУ «Про архітектурну діяльність» - 03.02.2004 №1407-IV
5. ЗУ «Про землеустрій» - 05.03.2009 №1066-VI
6. ЗУ «Про планування і забудову територій» - 20.04.2000 №1699-III
7. ЗУ «Про відповідальність підприємств, їх об'єднань, установ та організацій за правопорушення у сфері містобудування» - 17.12.1996 №607/96-ВР

Кодекси:

1. Земельний кодекс України 20.12.2001 №2905-III
2. Цивільний кодекс України 19.06.2003 №980-IV
3. Господарський кодекс України 04.02.2005 №2424-IV

Постанови Кабміну України:

1. Постанова КМУ «Про затвердження порядку здійснення державного архітектурно-будівного нагляду» 19.08.2015 №698
2. Постанова КМУ «Про містобудівний кадастр» 25.05.2011 №559
3. Постанова КМУ «Про авторський та технічний нагляд під час будівництва об'єкта архітектури» 11.07.2007 №903

4. Постанова КМУ «Про затвердження Порядку проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проєктів містобудівної документації на місцевому рівні» 25.05.2011 №555

Накази міністерств та відомств

1. Наказ Держкомітету України у справах містобудування і архітектури «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» 17.04.1992 №44

2. Наказ Держкомітету України у справах містобудування і архітектури «Про затвердження Порядку консервації та розконсервації об'єктів будівництва» 27.12.1995 №258

3. Наказ Держкомітету України у справах містобудування і архітектури «Про затвердження ДБН «Типове положення про госпрозрахункові підрозділи при інспекціях державного архітектурно-будівельного контролю» 10.08.1993 №134

4. Наказ Держкомітету України у справах містобудування і архітектури «Про затвердження ДБН «Порядок надання дозволу на виконання будівельних робіт» 10.08.1993 №136

ДБН та ДСТУ:

1. ДБН Б.2.2-12:2019. Планування та забудова територій.

2. ДБН А.1.1-1:2009 Система нормування та стандартизації у будівництві.

3. ДБН А.3.1-5:2016 Організація будівельного виробництва

Кількісні та якісні характеристики житлового будівництва, а також рівень доступності житла для населення безпосередньо впливають на демографічну ситуацію та соціальний добробут громадян. Проблема доступності житла для різних верств населення залишалася актуальною завжди, а з початком повномасштабної війни вона загострилася. Зокрема, багато забудовників призупинили або припинили будівництво, що зменшило площі житлової забудови та погіршило економічну ситуацію. Крім того, через руйнування міст і населених пунктів значно зросла кількість людей, які потребують власного

житла як внутрішньо переміщені особи (ВПО). За даними Міністерства реінтеграції, таких осіб налічується близько 4,8 млн. У цій складній ситуації державна політика та формування нової нормативно-правової бази можуть стати основою для підвищення доступності житла для населення.

З метою відновлення та подальшого розвитку житлового будівництва держава реалізує низку заходів підтримки:

- створення об'єднаного Міністерства покращення стану громад, територій і інфраструктурних систем України;
- створення умов для отримання житла ВПО через Державний фонд молодіжного кредитування з подальшою передачею квартир у найм особам, чії будинки були пошкоджені або зруйновані;
- пільгове іпотечне кредитування під 6 % та 3 % річних за участі Банку розвитку Німеччини KfW;
- інтегрування міжнародної допомоги від волонтерських та будівельних організацій;
- створення фондів житла для тимчасового проживання ВПО (постанова КМУ від 29.04.2022 № 495) [8];
- законодавче затвердження Закону України від 23 лютого 2023 року № 2923-IX «Про компенсацію за пошкоджене та зруйноване майно» та ведення відповідного Державного реєстру;
- державна програма «Є-відновлення» для забезпечення житлом громадян, чії оселі були пошкоджені або зруйновані;
- відбудова житла в районах, які повернені під контроль держави та демонтаж непридатних будівель (постанови КМУ від 19.04.2022 № 473 і № 474);
- спрощення оновлення будівельних норм і імпорту будівельних матеріалів (постанови КМУ від 28.04.2023 № 416 та Закон України від 12.05.2022 № 2254-IX);

- захист майнових прав щодо нерухомості, що підлягає будівництву (Закон України від 15.08.2022 № 2518-IX);
- в рамках програми «Доступна іпотека» станом на кінець 2022 року оформлено 277 кредитів;
- програма «сОселя», що передбачає пільгове іпотечне кредитування житла під 7% для ветеранів війни, ВПО, учасників бойових дій та осіб без власного житла;
- з метою спрощення процедур під час воєнного стану дозволяється зведення односімейних і дачних будинків до двох поверхів без необхідності оформлення будівельного паспорта (постанова КМУ від 24.06.2022 № 722).

Крім того, державі важливо забезпечувати будівництво тимчасових споруд та котеджних містечок для ВПО на безпечних територіях, викупати непродані житлові приміщення у забудовників, реконструювати нежитлові приміщення у житлові та проводити швидке зведення будинків. При цьому ключовим є дотримання екологічних норм і використання енергоощадних матеріалів і технологій [3].

Основні нормативні документи, що регламентують проектування індивідуального житла наведені в таблиці 2.3

Таблиця 2.3. Вимоги до проектування котеджних містечок

РОЗДІЛ II. ВИМОГИ ЩОДО ПРОЄКТУВАННЯ КОТЕДЖНИХ МІСТЕЧОК			
№ п/п	ВИД ВИМОГ	ДЖЕРЕЛО І ОБГРУНТУВАННЯ	ОПИС І ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯКИХ ВИМОГ
1	НОРМИ ЗАКОНІВ	<p>1. ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» – 19.05.2011 №3395-VI</p> <p>2. Наказ Держкомітету України у справах містобудування і архітектури «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» 17.04.1992 №44</p>	<p>Ст. 2. Закону описує: Порядок планування і забудова територій Інструменти державного регулювання планування територій Вимоги щодо містобудівної документації</p> <p>ст. 27. п. 1. Забудова присадибних, дачних і садових земельних ділянок може здійснюватися на підставі будівельного паспорта забудови земельної ділянки</p> <p>п.1.3 Основою проектування, планування і забудови міських і сільських поселень повинна бути попередньо розроблювана концепція їх соціально-економічного розвитку, яка забезпечить реалізацію прав і свобод населення відповідно до Конституції України та ін.</p>
2	МІСТОБУДІВНІ ВИМОГИ	<p>1. ДБН 360-92 Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень.</p> <p>2. ДБН Б.2.2-5:2011 "Благоустрій територій"</p>	<p>п. 1.5 Міські та сільські поселення залежно від проектної кількості населення на розрахунковий термін поділяються на групи (таблиця 1.1)</p> <p>п. 2.20 З метою створення сприятливого сприймання забудови громадського центру сільського населеного пункту (1-2 поверхи) і оптимального співвідношення між висотою будинків і довжиною площі 1:6-1:8 відкритий простір треба передбачати не більше 0,15 га у малих населених пунктах і 0,5-0,6 га - у значних.</p> <p>Розмір вільного майданчика з твердим покриттям для проведення масових громадських заходів слід приймати 700-750 кв.м на 1000 жителів.</p> <p>п. 3.7 Розрахункову щільність населення на території житлового району рекомендується приймати від 110-170 люд./га (малі міста)</p> <p>п. 3.11* У житлових кварталах треба передбачати в'їзди на їх територію, а також при потребі - наскрізні проїзди в будинках на відстані не більше 300 м один від одного, а при периметральній забудові - не більше 180 м. Примикання проїздів до проїжджих частин магістральних вулиць регульованого руху допускається на відстанях не менше 50 м від перехрестя.</p>

3	ОБ'ЄМНО-ПЛАНУВАЛЬ ВИМОГИ	ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки»	<p>п. 5.6 Висота житлових приміщень від підлоги до стелі повинна бути не менше ніж 2,5 м. У районах із середньомісячною температурою липня 21°C і більше, яку визначають згідно з ДСТУ-Н Б В.1.1-27, висоту житлових приміщень необхідно приймати не менше ніж 2,7 м. Висоту внутрішньоквартирних коридорів, санвузлів та інших підсобних приміщень допускається знижувати до 2,1 м.</p> <p>п. 5.7 Ширина коридора в житлових будинках між сходами чи торцем коридора і сходами, а також галереї повинна бути не менше ніж 1,8 м.</p> <p>п. 5.19 При проектуванні житлових приміщень слід виходити з можливості наступного їх дообладнання та перепланування. Площа загальної кімнати в однокімнатній квартирі повинна бути не меншою ніж 14 м², в інших квартирах – не менше ніж 16 м². Мінімальна площа спальні – 9 м². Мінімальна площа кухні (обладнана мийкою та плитою для приготування їжі) – 8 м², в однокімнатній квартирі допускається зменшувати площу кухні до 7 м². Допускається в квартирах влаштування кухні-ніші, а також об'єднання кухні із загальною кімнатою (вітальною) за умови їх обладнання електроплитою та примусовою витяжною вентиляцією.</p> <p>п. 5.20 Кожна квартира має бути обладнана, як мінімум, одним суміщеним санвузлом площею не менше ніж 4,9 м² з ванною (або душем), умивальником і унітазом. При проектуванні роздільних санвузлів площа ванної кімнати з ванною (або душем) та умивальником має бути не менше ніж 3,3 м², туалету з унітазом і умивальником – 1,5 м².</p> <p>п. 5.21 Не допускається розміщення туалету та ванної (або душової) над житловими кімнатами і кухнями.</p> <p>п. 5.22 Ширина підсобних приміщень квартир повинна бути не менше ніж: кухні – 2,3 м; передпокою – 1,6 м; коридорів, що ведуть до житлових кімнат, – 1,5м.</p>
4	САНІТАРНО-ГІГІЄНІЧНІ ВИМОГИ	ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки»	<p>п. 4.8 Для збирання побутових відходів на прибудинковій території слід облаштовувати контейнерні майданчики для сміттезбирання, площу і розміщення яких передбачають згідно з вимогами ДСТУ-Н Б В.2.2-7.</p> <p>Контейнерні майданчики для збирання сміття й відходів необхідно розміщувати у місцях, віддалених від дитячих майданчиків, зон відпочинку й масової присутності людей, забезпечуючи компактне і диференційоване складування різних видів сміття та відходів.</p> <p>п. 7.19 Житлові будинки повинні обладнуватися системами холодного та гарячого водопостачання, каналізації, водостоків та внутрішнім проти-пожежним водопроводом, що проектується згідно з вимогами ДБН В.2.5-64, ДБН В.2.5-74, ДБН В.2.5-75.</p> <p>п. 7.20 У приміщенні насосних установок слід застосовувати обладнання з характеристиками, які виключають проникнення до житлових приміщень шуму та вібрації, що перевищують встановлений ДБН В.1.1-31 допустимий рівень для нічного часу.</p>

			<p>п. 7.21 Системи гарячого водопостачання слід проектувати з циркуляційними стояками. Допускається прокладати циркуляційні стояки поруч з водорозбірними або у водорозбірних стояках. Застосовані рушникосушильники повинні відповідати вимогам ДБН В.2.5-64, ДБН В.2.5-67.</p> <p>п. 7.24 Стояки побутової каналізації із пластмасових труб, що проходять через міжповерхові перекриття, повинні прокладатися відповідно до ДБН В.2.5-64 і ДБН В.1.1-7.</p> <p>п. 7.26 Житлові будинки повинні обладнуватись системами опалення, вентиляції, кондиціонування, охолодження повітря, внутрішнього тепло- та холодопостачання згідно з вимогами ДБН В.2.5-67.</p> <p>п. 7.29 Житлові будинки, що підключаються до систем централізованого та децентралізованого теплопостачання, в тому числі однієї будівлі з більше ніж одним внутрішнім контуром теплоспоживання, повинні мати ІТП відповідно до вимог ДБН В.2.5-39 та ДБН В.2.5-67.</p> <p>п. 7.33 Вентиляцію квартири рекомендується організовувати таким чином: а) природною витяжною вентиляцією з кухні, туалету, суміщеного санвузла, ванної кімнати/душової з природним періодичним припливом зовнішнього повітря через відчинені кватирки, стулки чи балконні двері при провітрюванні квартири.</p> <p>п. 7.34 Витяжні канали слід розміщувати у внутрішніх стінах/перегородках будинку або примикати до них. Допускається примикати вентиляційним каналом до зовнішньої стіни, ділянка якої у місці примикання має опір теплопередачі на 20 % більший за мінімальне його значення, нормоване ДБН В.2.6-31 для житлових будинків. Ділянки витяжних каналів, що прокладають над покрівлею, на горищі, а також поблизу охолоджуваної поверхні зовнішніх стін, слід проектувати з тепловою ізоляцією, що виключає утворення конденсату при відносній вологості витяжного повітря до 70 %.</p>
5	ВИМОГИ ІНКЛЮЗИВНОСТІ	1. ДБН 363-92 Державні будівельні норми. Житлові будинки для осіб похилого віку сільської місцевості України	<p>п. 2.4. Будинки-інтернати для престарілих слід розміщувати на території з рівнем зовнішнього шуму не більше 40 дБа.</p> <p>п. 2.8. Біля багатоквартирних будинків змішаного типу, поряд з іншим, слід передбачати майданчики для відпочинку престарілих на відстані не більше 20 м від входу в будинок.</p> <p>п. 2.16. Шляхи руху престарілих у зону відпочинку не повинні перетинатись із проїздами для автотранспорту; проїзди та підходи до будинку повинні мати тверде покриття; доріжки та тротуари слід передбачати з твердим не слизьким покриттям; не допускається покривати доріжки піском, щебінкою або гравієм. Зовнішні сходи, в тому числі біля входу в будинок, повинні мати висоту сходинок 0,12-0,14 м, ширину проступів - 0,30-0,34 м; число сходинок в марші має бути не менше трьох і не більше десяти. Зовнішні сходи (або їх частини) і майданчики біля входів у будинки висотою від рівня</p>

		<p>2. ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд»</p>	<p>тротуару більше 0,45 м повинні мати огорожу.</p> <p>п. 2.17. Ухил пандусів на шляхах руху престарілих має бути не більше 1:12. Мінімальну ширину пандуса слід приймати 100 см.</p> <p>Пандус повинен мати з обох боків огорожу з двома поручнями, що розміщуються на висоті 70 і 90 см та бортом висотою не менше 5 см від краю пандуса.</p> <p>Довжина огорожі біля пандуса повинна бути більшою, ніж довжина пандуса, з обох його боків не менше ніж на 0,3 м. Кінці поручнів повинні відгинатись донизу.</p> <p>п. 5.1.3 Система засобів орієнтації та інформаційної підтримки, а саме тактильні та візуальні елементи доступності, аудіопоказники повинні бути передбачені на всіх шляхах руху до будівель і споруд.</p> <p>п. 5.1.4 Ширина пішохідних шляхів із зустрічними рухом повинна бути не менше 1,8 м.</p> <p>п. 5.1.5 Повздовжній уклон пішохідних шляхів не повинен перевищувати 1:20 (5 %). Якщо уклон пішохідних доріжок або тротуарів перевищує 5 %, слід передбачати спеціальні пологі обхідні шляхи. На ділянках, де уклон пішохідних доріжок більше ніж 5%, необхідно влаштовувати зовнішні сходи і пандуси. Сходи повинні дублюватися пандусами. Поперечний уклон шляху руху слід приймати в межах 1-2 % (рисунок 1). Необхідно передбачати умови безперешкодного пересування по пішохідним шляхам на ділянці до будівлі або по території уста-нови, організації та підприємства з урахуванням вимог ДБН Б.2.2-12, ДБН Б.2.2-5, ДБН В.2.3-15. Повздовжній ухил пішохідних шляхів не повинен перевищувати 1:20 (5 %). Якщо ухил пішохідних доріжок або тротуарів перевищує 5 %, слід передбачати спеціальні пологі обхідні шляхи. На ділянках, де ухил пішохідних доріжок більше ніж 5 %, необхідно влаштовувати сходи і пандуси. Сходи повинні дублюватися пандусами. Поперечний ухил шляху руху слід приймати в межах 1-2 %</p> <p>п. 5.1.7 Для покриття пішохідних доріжок, тротуарів і пандусів не допускається застосування насипних або крупноструктурних матеріалів, що перешкоджають пересуванню на кріслах колісних або з милицями. Покриття повинно бути рівним, а товщина швів між елементами покриття не більше ніж 0,015 м</p> <p>п. 5.1.8 Водостоки на тротуарах повинні бути закриті решіткою з чарунками не більше 0,015 м в одному з напрямків</p> <p>п. 5.2.3 Сходи повинні мати з обох боків поручні на висоті 0,7 м і 0,9 м, а в дошкільних закладах, парках, на дитячих майданчиках – додатково на висоті 0,5 м. Відстань від бічної стіни повинна бути не менше ніж 0,04 м в місцях кріплення поручня, діаметр труби поручня 0,035-0,045 м (рисунок 4)".</p> <p>За ширини сходів 2,5 м і більше слід додатково передбачати розділові поручні.</p> <p>п. 5.3.1 Ухил відкритих пандусів на шляхах руху і біля входу до будівлі повинен бути не</p>
--	--	---	--

			<p>більше ніж 8 % (1:12) (для розрахунку максимального ухилу і довжини пандуса слід керуватися додатком Д). Ширина пандуса повинна бути в проясненні не менше ніж: за одностороннім рухом 1,2 м, за двостороннім -1,8 м. Максимальна висота одного підйому відкритого пандуса на шляхах руху не повинна перевищувати 0,8 м. Після кожного підйому необхідне влаштування горизонтальних площадок глибиною не менше ніж 1,5 м.</p> <p>п. 5.4.1 На відкритих індивідуальних автостоянках біля закладів обслуговування слід виділяти не менше ніж 10 % місць (але не менше одного місця) для транспорту осіб з інвалідністю. Ці місця повинні позначатися дорожніми знаками та горизонтальною розміткою відповідно до Правил дорожнього руху [6] з піктограмами міжнародного символу доступності.</p> <p>Місця для паркування особистого автотранспорту осіб з інвалідністю або транспорту, який перевозить осіб з інвалідністю, рекомендується розміщувати поблизу входу до будівель і споруд, але не далі ніж 50 м. Ширина зони для паркування автомобіля особи з інвалідністю повинна бути не менше ніж 3,5 м.</p> <p>п. 6.1.3 Не допускається застосування дверей, що гойдаються на завісах та обертових дверей на шляхах руху МГН. У разі необхідності встановлення вищезазначених дверей такі двері повинні бути продубльовані дверима для користування МГН та позначені піктограмою Міжнародного символу доступності.</p> <p>п. 6.2.1 Шляхи руху до приміщень, зон і місць обслуговування всередині будівлі слід проектувати відповідно до нормативних вимог до шляхів евакуації людей з будівлі. Висота проходів у проясненні, по всій їх довжині і ширині повинна бути не менше ніж вказана у ДБН В.2.2-9, ДБН В.2.2-15.</p> <p>п. 6.4.1 Системи засобів інформації і сигналізації про безпеку повинні бути комплексними і передбачати візуальну, звукову і тактильну інформацію в приміщеннях (крім приміщень з мокрими процесами). Вони повинні відповідати вимогам ДБН В.1.1-7, ДБН В.2.5-56.</p> <p>п. 6.4.4 Освітленість приміщень і комунікацій, де розташовані робочі місця для осіб з інвалідністю з порушенням зору, слід підвищувати на один ступінь порівняно з вимогами ДБН В.2.5-23 та ДБН В.2.5-28".</p> <p>Перепад освітленості між сусідніми приміщеннями і зонами не повинен бути більший ніж 1:4.</p> <p>п. 7.1.1 Житлові будинки і житлові приміщення громадських будівель слід проектувати згідно з вимогами ДБН В.2.2-9, ДБН В.2.2-15, ДБН В.2.2-20, ДБН В.2.2-12 із забезпеченням:</p> <p>- доступності квартири або житлового приміщення від входу до будинку;</p>
--	--	--	--

			<ul style="list-style-type: none"> - застосуванням обладнання, що відповідає потребам осіб з інвалідністю; - безпеки і зручності користування обладнанням і приладами; - обладнанням прибудинкової території і власне будинку необхідними інформаційними системами.
6	ПРОТИПОЖЕЖНІ ВИМОГИ	ДБН В.1.1-7:2016 "Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги"	<p>п. 5.2 Протипожежні відстані слід встановлювати залежно від призначення, категорії за вибухопожежною та пожежною небезпекою, ступеня вогнестійкості будинків відповідно до вимог ДБН 360, ДБН Б.2.4-1, ДБН Б.2.4-3, СНиП 11-89, СНиП 2.11.06 та інших НД.</p> <p>п. 5.3 Ступінь вогнестійкості будинку встановлюють залежно від його призначення, категорії за вибухопожежною та пожежною небезпекою, умовної висоти (поверховості), площі поверху в межах протипожежного відсіку.</p> <p>п. 7.1.1 Для забезпечення безпечної евакуації людей повинні передбачатися заходи, спрямовані на:</p> <ul style="list-style-type: none"> - створення умов для своєчасної та безперешкодної евакуації людей у разі виникнення пожежі; - захист людей на шляхах евакуації від дії небезпечних чинників пожежі. <p>п. 7.1.2 Зазначені у 7.1.1 цих Норм заходи забезпечуються комплексом об'ємно-планувальних, конструктивних та інженерно-технічних рішень, які слід приймати з урахуванням призначення, категорії за вибухопожежною та пожежною небезпекою, ступеня вогнестійкості та умовної висоти (поверховості) будинку, кількості людей, які евакуюються.</p> <p>п. 7.1.3 Евакуація людей у разі пожежі повинна передбачатися по шляхах евакуації через евакуаційні виходи, евакуаційні сходи та сходові клітки.</p> <p>п. 7.2.2 Евакуаційні виходи не влаштовуються через розсувні та піднімально-опускні двері й ворота, двері, що обертаються, та турнікети, що обертаються або розсуваються.</p>

РОЗДІЛ 3. АРХІТЕКТУРНО-КОМПОЗИЦІЙНА СПЕЦИФІКА ПЛАНУВАЛЬНОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ ІНДИВІДУАЛЬНИХ ЖИТЛОВИХ БУДИНКІВ

3.1. Базові засади архітектурно-планувальної організації індивідуальних житлових будинків котеджного типу

Функціонально-планувальна структура житлового будинку котеджного типу ґрунтується на чіткому поділі простору на взаємопов'язані функціональні блоки, кожен з яких виконує певну роль у забезпеченні комфортного, раціонального та естетично збалансованого середовища проживання. До основних блоків належать: вхідний і комунікаційний, індивідуальний, громадський, харчовий та технічний. Така організація простору сприяє зручності пересування, енергоефективності та забезпеченню приватності мешканців.

Вхідний блок і комунікації відіграють ключову роль у структурі будинку, оскільки забезпечують логічні зв'язки між усіма зонами. До нього входять тамбур, передпокій, гардероб, комора, санвузол, хол, сходи, коридори, харчовий ліфт та пралопровід. Ця зона виконує функцію розподілу потоків мешканців, створює буфер між зовнішнім середовищем і житловими приміщеннями, а також забезпечує комфортний доступ до інших частин будинку.

Індивідуальний блок призначений для особистого відпочинку членів родини. До його складу входять майстер-спальня, спальні кімнати, дитяча, гостьова та гардеробна. Цей блок характеризується тишею, приватністю та можливістю створення індивідуального мікроклімату. Майстер-спальня зазвичай має окремий санвузол і гардероб, дитяча кімната – гнучке планування, а гостьова розташовується ближче до громадської частини для зручності відвідувачів.

Громадський блок є центром спільного дозвілля мешканців і гостей будинку. Він включає вітальню, кабінет, домашній кінотеатр, тренажерну залу, басейн, сауну, камінну кімнату та бар. Цей блок виконує соціальну та рекреаційну функції, створюючи простір для спілкування, відпочинку й прийому гостей. Вітальня є композиційним ядром, часто поєднаною з їдальною або має вихід на терасу.

Харчовий блок об'єднує кухню, їдальню, комору та технічну кухню. Основна кухня виконує центральну роль у побутовому житті родини, забезпечуючи приготування їжі й взаємодію з їдальною. Комора використовується для зберігання продуктів і господарських товарів, а технічна кухня може бути застосована для обслуговування святкових подій або великих прийомів.

Технічний блок забезпечує функціонування всієї будівлі. До нього належать котельня, пральня, гараж, комора та підсобні приміщення. Ця частина будинку виконує інженерно-господарську функцію: котельня обслуговує системи опалення, гараж використовується для зберігання транспорту, пральня – для догляду за текстилем, а підсобні приміщення – для зберігання інвентарю [19].

Узгоджене розташування всіх блоків забезпечує логічну послідовність пересування мешканців, ізоляцію шумних зон від житлових, зручний доступ до всіх функціональних частин і раціональне використання площі. Така структура забезпечує сучасний рівень комфорту, енергоефективності та естетичної цілісності приватного котеджного будинку (рисунок 3.1).

**Схема функціональних зв'язків
приміщень приватного будинку
котеджного типу**



Рис. 3.1 Схема функціональних зв'язків приміщень приватного будинку

В нашому котеджному містечку передбачено двоповерхові житлові будинки, спроектовані з урахуванням сучасних стандартів комфорту, функціональності та естетичного оформлення. Планувальна структура таких котеджів забезпечує чіткий поділ на громадську та приватну зони, що створює гармонійне середовище для проживання родини.

Перший поверх виконує переважно громадсько-побутову функцію. Тут розміщені приміщення щоденного користування: тамбур, гардеробна, санвузол, пральня, кабінет, гостьова кімната, топочна, їдальня, кухня та вітальня. Вхідна зона плавно переходить у житловий простір, створюючи зручну комунікацію між приміщеннями. Простора вітальня, як композиційний центр будинку, часто поєднується з їдальнею та має вихід на терасу, що забезпечує відчуття відкритості та єднання з природним оточенням.

Другий поверх є більш індивідуальним і тихим простором. Тут розташовані спальня господарів, дитячі спальні, а в окремих котеджах - майстер-спальня з власною ванною кімнатою та гардеробом. Також передбачені спортивні зони, що дозволяють мешканцям підтримувати активний спосіб життя, не залишаючи меж власного дому.

Кожен будинок оснащений балконами та терасами, які є невід'ємною частиною архітектурного образу. Вони не лише збагачують естетичне сприйняття будівлі, а й створюють додатковий простір для відпочинку, ранкових сніданків або вечірнього релаксу на свіжому повітрі.

Завдяки продуманій організації простору двоповерхові котеджі поєднують у собі затишок заміського життя та комфорт сучасного житла, формуючи гармонійне середовище для повноцінного відпочинку й сімейного затишку.

3.2. Ключові принципи та прийоми проєктування індивідуальних житлових будинків котеджного типу

Містобудівне формування котеджних містечок базується на системі просторових, функціональних та екологічних прийомів, що враховують

особливості розташування, характер навколишнього середовища, соціальні потреби мешканців та економічну доцільність забудови. Ключовим завданням є формування комфортного житлового простору, яке поєднує переваги замського життя із зручностями міської інфраструктури.

Відповідно до аналізу, можна виокремити чотири основні містобудівні прийоми розміщення котеджних містечок:

1. Розміщення в приміській території

Приміські території є кращими за екологічною ситуацією, ніж територія в місті. Розташування на відстані 10-30 км від міста є найпривабливішим варіантом для розміщення котеджей.

Тиша, чисте повітря, доступність великої площі ділянки для забудови в поєднанні з зручним доступом до міста – основні переваги такого розташування. Важливим фактором для обрання приміської території для забудови котеджами є відносно низька вартість землі в порівнянні з вартістю земельної ділянки в місті. Не в останню чергу люди звертають увагу на можливість індивідуального планування та на наявність садибної ділянки поруч із будинком. В нашому випадку саме для людей, вимушених змінити місце проживання через військові дії, такий варіант буде більш привабливим.

Недоліками можна вважати віддаленість від інфраструктури міста та потребу в транспортному засобі для пересування. Часто котеджні містечка, розташовані в приміських територіях не оснащені необхідною інфраструктурою. В них може бути запроектована мінімальна кількість необхідних об'єктів інфраструктури, а то й зовсім жодного. Все через близькість до міста. Забудовники не хочуть витратитися на такі об'єкти, бо воно не є економічно вигідними для них. Всі мешканці мають транспортні засоби та віддають перевагу великим магазинам, приватним школам та садочкам, які розташовані в місті поблизу котеджного містечка. Тому і немає сенсу будувати щось подібне в самому котеджному містечку, тим паче, що такої якості та масштабу, як в місті досягти важко.

2. Розміщення в межах міста

Місто вабить своїм активним життям та безліччю можливостей для його мешканців з давніх часів. Розвинена інфраструктура та зручне транспортне сполучення є більш привабливим для людей, що не мають транспортного засобу, але все ж таки хочуть проживати у власному будинку садибного типу. Ще однією перевагою такого розташування можна вважати постійне зростання вартості землі в межах міста. Тобто придбання землі та будинку в межах міста може бути вигідною інвестицією, що вабить активних людей. Але це може бути і недоліком, якщо у людини не вистачає коштів на придбання такої ділянки.

Основними недоліками розташування котеджних містечок в межах міста є щільність забудови міста. Дуже важко в існуючому місті знайти територію для забудови котеджного містечка. Такою територією може слугувати як територія нефункціонуючого великого заводу, що був розташований в центрі або на околицях міста, так і територія, передбачена генпланом міста як садибна забудова. Ще одним недоліком розташування котеджей в межах міста є низький процент озеленення в порівнянні із заміським розташуванням та, як правило, відсутність присадибної території поруч із будинком [5].

Зазвичай при розміщенні в межах міської території забудовники використовують формат таунхаусів або дуплексів.

В межах міста можна виділити такі території для розташування котеджних містечок:

- Розміщення в зоні, наближеної до центра міста.
- Розміщення в зоні, передбаченій генпланом міста, як територія садибної забудови.

Те, що одні люди вважають перевагами, для інших це може бути недоліками. Так і в нашому випадку. Не всі люди люблять сади та городи, тому не для всіх відсутність присадибної території є недоліком. Але ми розглядаємо проектування котеджних містечок саме для людей переміщених із сільських територій. Для них дуже важливим є зв'язок із землею і тому їм підійде наступний прийом розміщення котеджних містечок.

3. Розміщення в структурі сільської місцевості

Розміщення котеджних містечок на території сільських громад має свої особливості. Їх необхідно враховувати як мешканцям таких громад, так і потенційним забудовникам чи інвесторам.

На сам перед проєктування таких містечок можливе лише на території, що виділена під забудову. А це говорить про те, що така земля вже не може бути використана під аграрні потреби, тобто не є родючою. Таким чином необхідно враховувати, що витрати на підвищення родючості ділянки можуть бити значними.

Звісно всі недоліки та переваги, що ми перелічували в першому прийомі є актуальними і для прийому розташування котеджей в межах сільської території, але в підвищених масштабах.

Інфраструктура не відсутня зовсім, але слабо розвинена. Тим, хто вирішить оселитися в таких котеджних містечках доведеться задовольнятися якістю та кількістю наявних об'єктів інфраструктури, або готуватися до значних витрат часу та ресурсів на поїздки до найближчого міста.

Не варто виключати і можливі конфлікти із місцевими жителями. Соціалізація місцевих жителів з новими мешканцями котеджного містечка може викликати певні конфлікти.

Переваги розміщення котеджних містечок в структурі сільської місцевості також в деякій мірі є більшими, а ніж ми перелічували в першому прийомі. Села зазвичай мають більше чистого довкілля, природної тиші та спокою, а ніж приміські території. Цей факт може приваблювати любителів спокійного життя. Реалії сьогодення – можливість працювати віддалено лише сприяє такому розміщенню.

4. Розміщення в рекреаційній зоні

Розміщення котеджних містечок у рекреаційних зонах – поблизу лісів, озер, гір, морського узбережжя чи інших природних об'єктів – має як привабливі сторони, так і деякі недоліки.

В першу чергу такі котеджі використовують для сезонного проживання. Цей факт обмежує їх функціональність як постійного житла, що буде впливати на їх швидку зношуваність. Коли будинок не використовується, він по трохи приходить в непридатність, що збільшує витрати на його відновлення.

На таких територіях зовсім відсутня будь-яка інфраструктура. Треба бути готовим до витрат часу та коштів на транспортне сполучення до найближчого житлового осередку, що може бути не близько.

Основним недоліком розміщення котеджей в рекреаційних зонах є висока вартість земельної ділянки саме через їх функціональне призначення. Навіть будівництво також не є легкою задачею. Значна відділеність рекреаційної зони від житлових зон, що є осередками будівництва, значно збільшить вартість витрат на забудову, а ніж в приміській території.

Не зважаючи на значні проблеми при розміщенні котеджей в рекреаційних зонах, їх кількість не зменшується. Оздоровча та відпочинкова складова є основними перевагами такого розміщення. Висока екологічність рекреаційних зон сприяє доброму самопочуттю. На таких територіях зазвичай проєктують котеджні містечка санаторного типу, різноманітні СПА-комплекси та житло для екотуризму [14].

З економічного погляду таке розміщення котеджей є привабливим для інвестування, але й існують певні ризики. Потрібно добре продумати використання такого житла цілий рік для отримання не лише сезонного прибутку (рисунок 3.2).

Містобудівні прийоми формування котеджних містечок

Прийом 1. Розміщення в межах міста

Поблизу центра міста

Варіант для активних людей, що полюбляють індивідуальне житло. Вигідна інвестиція.

м. Суми, вул. Б. Хмельницького



Зона садибної забудови

Наближення до інфраструктури міста, наявна присадибна ділянка, але її розмір незначний.

м. Суми, КМ "Нова Англія"



Прийом 2. Розміщення в приміській території

ОПИС

Розташування на відстані 10-30 км від міста є найпривабливішим варіантом для розміщення котеджів.

Сумський р-н, КМ Титул



Прийом 3. Розміщення в рекреаційній зоні

ОПИС

Перш за все такі котеджі використовують для тимчасового проживання. Перевагами є оздоровча та відпочинкова складова.

Хмельницька обл, "Будинок рибалки"



Прийом 4. Розміщення в межах сільської місцевості

ОПИС

Багато чистого повітря, природна тиша та спокій - основні переваги розміщення в межах сільської території. Значна територія присадибної ділянки та невелика вартість землі, в порівнянні з міською або приміською територією.

Київська обл. с. Хотянівка, КМ "Мікріччя"



Рис. 3.2 Містобудівні прийоми формування котеджних містечок

Композиційно-планувальна організація житла котеджного типу визначає просторову структуру будинку, взаємозв'язок його функціональних зон, зручність користування приміщеннями та архітектурну виразність споруди. Вибір планувального прийому залежить від площі ділянки, орієнтації будинку за сторонами світу, потреб замовника та архітектурної концепції проєкту.

У сучасній практиці проєктування котеджних будинків застосовуються різні *прийоми композиційно-планувальної організації*, кожен із яких має власні переваги, функціональні особливості та естетичний характер.

1. Котеджне житло блокованого типу.

Котеджне житло блокованого типу – це форма малоповерхового житла, яка поєднує в собі риси індивідуального будинку та багатоквартирної забудови. Його головна особливість – спільні суміжні стіни між окремими житловими секціями, що зменшує ресурси, що використовуються для будівельних робіт й енергоефективність, зберігаючи при цьому відчуття приватності.

Житлові блоки мають суміжну стіну. Можуть бути симетрично або асиметрично розташовані відносно один одного, а також розташовані із зміщенням відносно фасаду один одного.

Котеджне житло блокованого типу має низку суттєвих переваг, які роблять його популярним у сучасному містобудуванні, особливо в передмістях і малоповерхових житлових районах. Насамперед це економічність будівництва. Завдяки спільним стінам між житловими секціями витрати на будівельні матеріали, зведення фундаменту, дах та прокладання інженерних комунікацій суттєво зменшуються. Крім того, проєкти такого житла часто уніфіковані, що дозволяє скоротити витрати на проєктування і забезпечити швидші темпи будівництва.

Важливою перевагою є й енергоефективність. Спільні стіни зменшують тепловтрати, що, у свою чергу, призводить до витрат опалення. У поєднанні з сучасними теплоізоляційними матеріалами та енергозберігаючими

технологіями це робить такі будинки комфортними і вигідними в експлуатації [11].

Котеджі блокованого типу забезпечують вищий рівень комфорту проживання у порівнянні з багатоквартирними будинками. Кожна секція має окремий вхід, часто – власну ділянку або внутрішній дворик, що дозволяє мешканцям почуватися як у приватному будинку.

Окрім цього, котеджі забезпечують більше приватності, ніж квартири. Попри те, що частина стін є спільними, немає відчуття «мурашника», як у багатоповерхівках. Мешканці мають змогу облаштовувати особистий простір: сад, простір для відпочинку, дитячі майданчики та інші зони дозвілля.

Котеджні селища або райони з блокованими будинками, як правило, мають привабливе середовище: низьку щільність забудови, наявність зелених зон, алей, дитячих майданчиків. Це формує комфортне, безпечне і спокійне середовище для життя, особливо для сімей з дітьми.

Водночас, попри переваги, котеджне житло блокованого типу має певні недоліки, які варто враховувати. Найперше – це дещо знижений рівень приватності порівняно з окремими котеджами. Спільна стіна із сусідами може спричиняти незручності у разі недостатньої звукоізоляції або порушення норм будівництва. У таких випадках можуть виникати проблеми із шумом чи вібраціями.

Ще одним обмеженням є юридичні й організаційні аспекти. Наприклад, будь-які зміни фасаду, добудови або реконструкції часто потребують погодження із сусідами, особливо якщо це стосується спільних конструкцій. Крім того, можливість змінити конфігурацію будинку обмежена типовим проєктом.

У блокованих будинках внутрішні секції зазвичай мають лише два фасади – передній і задній. Це ускладнює природне освітлення й вентиляцію, особливо в центральних кімнатах. Таке планування може бути менш привабливим у порівнянні з окремими будинками, де доступ до світла є з усіх боків.

Ще один недолік – відсутність централізованого обслуговування, характерного для багатоквартирних будинків. Усі питання щодо прибирання, ремонту, освітлення території, вивезення сміття тощо мешканці вирішують самостійно або створюють об'єднання. Це може бути як перевагою (більше контролю), так і недоліком (потреба в організації).

Нарешті, варто врахувати й потенційну різницю у вартості на вторинному ринку. У деяких регіонах блоковане житло вважається менш престижним, ніж окремих будинок, що може вплинути на швидкість і вартість продажу [14].

Містобудівні прийоми формування котеджного будинку блокованого типу включають комплекс рішень, спрямованих на ефективне використання території, забезпечення комфорту проживання та гармонійного вписування забудови в навколишнє середовище.

Ось основні з них:

- Прийом з прямокутною планувальною організацією;
- Прийом з квадратною планувальною організацією;
- Прийом з терасною планувальною організацією.

Прийом з прямокутною планувальною організацією – це один із найпоширеніших містобудівних та архітектурних підходів при проектуванні котеджного житла блокованого типу. Він базується на використанні простої, логічної геометрії у плані, що дозволяє забезпечити функціональність, економічність і зручність забудови.

Прямокутна планувальна організація передбачає формування кожної житлової одиниці у вигляді прямокутника або близької до нього форми. Кілька таких прямокутних секцій поєднуються між собою через спільні стіни, утворюючи ряд (таунхаус) або групу (дуплекс, триплекс, блок-секції).

Простота форм дає змогу максимально раціонально використовувати будівельні матеріали. Модульне повторення секцій у типовій забудові полегшує процес планування та будівництва.

Прямокутна форма дозволяє ефективно зонувати приміщення (чіткий поділ на денну і нічну зони, розміщення сходів, санвузлів та комор уздовж глухих стін). Добре адаптується під стандартні меблеві рішення.

В складі котеджного містечка такі будинки легко компонується в єдину лінійну структуру (рядові будинки) або П-, Г-, каре-подібні композиції. Дають можливість створювати щільні, але комфортні квартали.

Можна навести такі приклади прийому з прямокутною планувальною організацією:

- *Таунхауси*: рядова забудова з повторюваними прямокутними секціями.
- *Дуплекси*: симетричні котеджі з двома дзеркальними прямокутними секціями.
- *Компактні котеджні селища*: групи з 4–8 прямокутних секцій, розташованих по периметру ділянки з внутрішнім двором.

Однак, можна виділити і такі недоліки прямокутної організації:

- Обмеженість у створенні складних, індивідуалізованих архітектурних рішень.
- Внутрішні приміщення можуть мати обмежене природне освітлення (особливо у середніх секціях).
- Не завжди враховує особливості рельєфу ділянки або інсоляції.

Прийом з квадратною планувальною організацією використовується при проектуванні котеджів блокованого типу з метою забезпечення максимальної компактності та зручного функціонального зонування простору. На відміну від прямокутної форми, квадратна організація дозволяє розмістити приміщення більш симетрично, з рівномірним доступом природного освітлення з усіх боків, якщо це крайова або окрема секція. В середині блоку доступ світла, як правило, обмежується двома фасадами – переднім і заднім, проте завдяки рівній геометрії плану архітектор має більше варіантів у розміщенні житлових кімнат, сходів, кухні тощо.

Однією з основних переваг квадратної форми є зручність компонування внутрішніх просторів: відстані між функціональними зонами мінімальні, приміщення мають правильну форму, що спрощує їхнє облаштування. Це також забезпечує компактність будинку – він займає менше площі на ділянці, що особливо важливо в умовах щільної малоповерхової забудови. Така організація дозволяє створювати будинки з коротким периметром стін, що сприяє зниженню витрат на будівельні матеріали та покращенню енергоефективності.

Квадратна форма добре підходить як для індивідуальних секцій, так і для дуплексів або невеликих груп із симетричним плануванням. Наприклад, два квадратних блоки можуть бути об'єднані дзеркально, утворюючи дуплекс із окремими входами, що має гармонійний зовнішній вигляд і зручне внутрішнє планування.

Проте використання квадратної планувальної схеми має й певні обмеження. У деяких випадках така форма ускладнює створення динамічного архітектурного об'єму або реалізацію складних фасадних рішень. Крім того, квадратний план не завжди оптимально реагує на нестандартну конфігурацію земельної ділянки або на вимоги до інсоляції, особливо в умовах щільної забудови.

Таким чином, прийом з квадратною планувальною організацією є ефективним рішенням для формування компактного, зручного і енергоефективного котеджного житла, яке гармонійно поєднує раціональність внутрішнього простору та простоту забудови.

Прийом зі сходишковою планувальною організацією – це тип малоповерхової забудови, де окремі житлові секції (таунхауси або блоки) не розташовуються строго в лінію, а зміщуються по горизонталі щодо сусідніх, створюючи динамічну архітектурну композицію.

Горизонтальне зміщення секцій передбачає зміщення фасадної або тильної площини кожного блоку на певну відстань вперед або назад відносно сусіднього. Такий прийом дозволяє уникнути монотонності ритму забудови,

зробити фасадну лінію динамічнішою, урізноманітнити архітектурно-пластичне вирішення. До того ж, це створює умови для часткового покращення інсоляції, провітрювання та приватності кожної секції, оскільки відкривається можливість додаткових бічних вікон та індивідуальних терас чи балконів. Це особливо важливо для середніх секцій у блокованій забудові, які зазвичай мають лише два фасади — передній і задній. Завдяки зміщенню виникає можливість відкриття бічних вікон, що сприяє кращому освітленню і провітрюванню внутрішніх просторів.

Окрім того, таке рішення значною мірою підвищує рівень приватності для мешканців, оскільки зменшує ймовірність прямого візуального контакту між вікнами сусідніх секцій. Зміщення фасадної лінії дає змогу індивідуалізувати передбудинковий простір – наприклад, сформувати власні вхідні зони, невеликі палуби чи тераси, уникнути візуального перекриття вікон.

Цей тип організації особливо ефективний при формуванні лінії вулиць не по прямій лінії, а під кутом. Завдяки такому розташуванню будинків, зберігається композиційна цілісність блокованої забудови та створюється гармонійний ансамбль будинків в межах однієї вулиці.

З практичної точки зору важливо, що всі блоки залишаються типовими, отже зміщення не ускладнює конструктивну систему й не вимагає додаткового проектування кожної окремої секції. Це дозволяє поєднати переваги модульного будівництва з різноманітністю просторової організації.

Водночас існують і недоліки цього рішення. По-перше, ефективність використання ділянки може знижуватись – зміщення блоків призводить до необхідності збільшення ділянки вглиб чи в ширину, ніж щільне рядне розміщення. Це може бути критичним фактором у випадку обмежених за площею ділянок. Тобто даний прийом планувальної організації використовується при певній конфігурації ділянки. По-друге, порушення єдиної фасадної лінії ускладнює формування рівномірного благоустрою – наприклад, дорожнього покриття, паркування чи лінії озеленення.

Отже, сходиноква планувальна організація – це вдалий компроміс між типовою забудовою та архітектурною індивідуальністю. Вона дозволяє покращити просторову якість середовища, не ускладнюючи при цьому інженерні рішення та процес будівництва, за умови раціонального використання ділянки та грамотної організації благоустрою [20].

2. Котеджне житло індивідуального типу.

Котеджне житло індивідуального типу – це форма малоповерхової забудови, де кожен житловий будинок призначений для однієї сім'ї та розміщується на окремій земельній ділянці. Такі будинки, як правило, є вільно стоячими спорудами з повністю індивідуальним архітектурним рішенням, інженерними мережами, прибудинковою територією та в'їздом.

Основною ознакою індивідуального котеджу є його *автономність* – як у плануванні, так і в функціонуванні. Кожен об'єкт реалізується з урахуванням особистих потреб замовника: площа, кількість поверхів, стилістика, матеріали та внутрішнє зонування можуть значно варіюватися. Архітектурна таких будинків часто не підлягає типовим шаблонам, що дає змогу реалізувати творчі й унікальні проекти.

Індивідуальне котеджне житло зазвичай розміщується у передмістях або в межах малоповерхових житлових зон (садибної забудови). Воно забезпечує максимальний рівень приватності, екологічного комфорту, а також тісний контакт з природним середовищем. Прибудинкова територія часто включає сад, терасу, гараж, господарські споруди, басейн чи зону барбекю.

Серед переваг індивідуального котеджного житла можна відзначити:

- Приватність і незалежність. Відсутність спільних стін і зон з сусідами підвищує ступінь приватності.
- Гнучкість проектування. Можливо врахувати особисті побажання власника.
- Високий рівень комфорту. Окрема ділянка забезпечує низький рівень шуму, власний простір та інфраструктуру.

- Покращена інсоляція. Завдяки віддаленості від сусідніх будівель, всі приміщення отримують вдосталь світла.

Однак, існують і недоліки:

- Вищі витрати на проєктування, будівництво та утримання в порівнянні з блокованими будинками котеджного типу.

- Складність підключення до централізованих мереж у сільських чи нових районах.

- Більша площа займаної ділянки, що знижує щільність забудови та може збільшити вартість землі.

- Менше забезпечення соціальною інфраструктурою, особливо на початкових етапах формування житлових масивів.

Таким чином, котеджне житло індивідуального типу поєднує в собі комфорт, свободу архітектурного рішення та високу якість життєвого простору, хоча й потребує більших ресурсів і планувальної відповідальності з боку забудовника.

Містобудівні прийоми формування котеджного будинку індивідуального типу охоплюють принципи розміщення, орієнтації, просторової організації та архітектурного вирішення житлових будинків у межах малоповерхової забудови. На відміну від блокованих котеджів, індивідуальні будинки потребують більшої території та дозволяють ширший діапазон творчих і функціональних рішень.

Ось основні з них:

- Прийом з прямокутною планувальною організацією;
- Прийом з квадратною планувальною організацією;
- Прийом з П-подібною планувальною організацією;
- Прийом з Г-подібною планувальною організацією;
- Прийом з Т-подібною планувальною організацією;
- Прийом з атріумною планувальною організацією;
- Прийом з циліндричною планувальною організацією.

Прийом з прямокутною планувальною організацією є класичним і найпоширенішим. Будинок має витягнуту прямокутну форму, яка дає змогу чітко розділити простір на функціональні зони – наприклад, житлові кімнати з одного боку, господарські приміщення з іншого. Прямокутна форма добре підходить для вузьких або видовжених ділянок.

Будинки такої планувальної організації вирізняються простотою проєктування і будівництва, що дозволяє ефективно використовувати площу будинку. Зонування приміщень у такій будівлі зазвичай зручне. Однак у такому плануванні можуть утворюватися довгі коридори, які знижують комфорт перебування, а сама архітектура є досить простою і менш виразною. Крім того, приватність подвір'я часто буває обмеженою, через відсутність виступаючих частин будівлі.

Така планувальна організація є універсальною та найпоширенішою формою, характерною для більшості країн Європи, США, Канади, а також України. Підходить для міських і сільських ділянок будь-якої конфігурації.

Прийом з квадратною планувальною організацією характеризується компактною і майже симетричною формою будинку. Зазвичай у такому плануванні центральна частина будівлі служить для коридору або сходів, а навколо розміщуються кімнати.

Квадратна планувальна організація забезпечує компактність будівлі та сприяє енергоефективності завдяки рівномірному розподілу тепла. Вона також дозволяє рівномірно освітлювати приміщення і спрощує внутрішнє планування. Водночас, через симетричність форми будинок може мати обмежену гнучкість у розташуванні кімнат за сторонами світу, а простота форми без додаткових архітектурних рішень іноді сприймається як буденна.

Квадратна організація типова для Центральної та Східної Європи, а також Японії, де цінують компактність та ефективне використання простору на обмежених ділянках.

Прийом з П-подібною планувальною організацією передбачає форму будинку у вигляді літери «П», де два крила будівлі відокремлюють внутрішній

двір. Це рішення дозволяє створити затишний і захищений простір, який не проглядається з вулиці, підвищуючи приватність і комфорт.

П-подібна планувальна організація створює внутрішній двір, який захищений від вітру та шуму, що забезпечує високу приватність і затишок. Цей прийом дає змогу організувати комфортну зону відпочинку безпосередньо поруч з будинком. Проте така форма потребує великої земельної ділянки, складніше проектувати інсоляцію і вентиляцію внутрішнього двору, а також збільшується вартість будівництва.

П-подібна організація поширена в Середземноморських країн (Іспанія, Італія, Греція), а також США (західні та південні штати), де клімат дозволяє активно використовувати внутрішній двір.

Прийом з Г-подібною планувальною організацією передбачає будинок у вигляді літери «Г», де два крила будівлі перпендикулярно з'єднані. Ця форма часто використовується для поділу житлової і господарської частин, а також для створення захищеного кутка для саду чи тераси.

Г-подібна планувальна організація додає будівлі динамічності у вигляді і фасадах. Однак ця форма є більш складною в конструкції даху, потребує більшої ділянки для забудови і може викликати труднощі у внутрішньому зонуванні.

Г-подібна організація часто зустрічається у країнах Скандинавії та Північної Європи (Швеція, Норвегія), де важливий захист подвір'я від вітру та снігу.

Прийом з Т-подібною планувальною організацією передбачає центральний об'єм із одним або двома перпендикулярними крилами, що утворюють форму літери «Т». Це дозволяє виділити головну вісь будівлі та забезпечити різні напрямки орієнтації кімнат.

Т-подібна планувальна організація відзначається виразною архітектурною композицією. З іншого боку, цей тип забудови менш компактний, ускладнює організацію внутрішніх комунікацій і зазвичай коштує дорожче через складність планування.

T-подібна організація поширена у США, Австралії та Канаді, особливо на ділянках з великою площею, де дозволено розгалужене планування.

Прийом з атріумною планувальною організацією передбачає розміщення відкритого або закритого внутрішнього дворика (атріуму) в центрі будинку. Приміщення навколо атріуму мають природне освітлення і вентиляцію, що створює приємний мікроклімат.

Атріумна планувальна організація дає можливість облаштувати зелений простір усередині будинку. Проте цей тип планування є складним для проєктування і реалізації, вимагає значних витрат і не підходить для малих земельних ділянок.

Атріумна організація характерна для архітектури країн Південної Європи, Північної Африки та регіону Близького Сходу, де внутрішній двір виконує роль прохолодного оазису в спекотному кліматі.

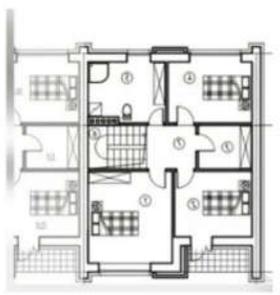
Прийом з циліндричною планувальною організацією передбачає круглу або радіальну форму, де кімнати розташовані навколо центральної осі. Така форма зустрічається досить рідко і часто використовується для створення унікальних архітектурних рішень.

Циліндрична планувальна організація – це унікальне архітектурне рішення, що забезпечує панорамні огляди і рівномірне природне освітлення приміщень. Втім, будівництво такого будинку є дуже складним і дорогим, меблювання та зонування внутрішнього простору теж викликають значні труднощі.

Циліндрична організація – рідкісна форма, зазвичай притаманна концептуальним або ексклюзивним проєктам у сучасній архітектурі США, ОАЕ, Японії та Європи (особливо у Швейцарії чи Нідерландах), де цінується нестандартний дизайн [20].

Загальні дані щодо прийомів композиційно-планувальної організації житла котеджного типу показані в таблиці 3.1

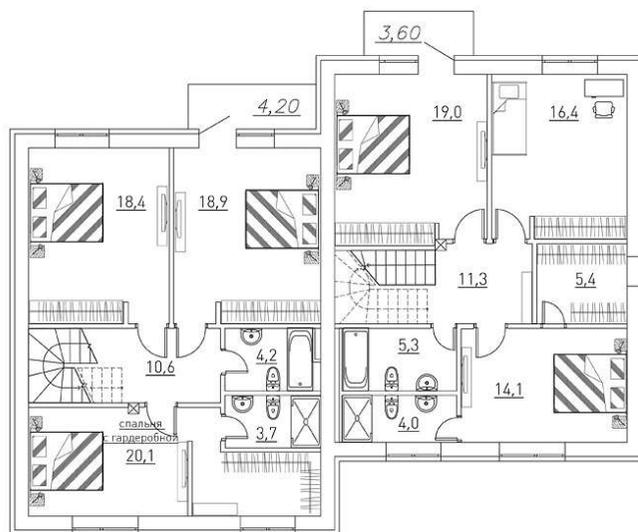
ПРИЙОМИ КОМПОЗИЦІЙНО-ПЛАНУВАЛЬНОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ ЖИТЛА КОТЕДЖНОГО ТИПУ

ПЛАНУВАЛЬНИЙ ПРИЙОМ	ПЛАНУВАЛЬНА СХЕМА	ПРИКЛАДИ АРХІТЕКТУРНОГО ВИРІШЕННЯ
Котеджне житло блокуваного типу		
<p>Прийом з прямокутною планувальною організацією</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>План 1-го поверху</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>План 2-го поверху</p>  </div> </div>	 <p style="text-align: center;"><i>Таунхаус: Сумський р-н, Косівщина</i></p>
<p>Прийом з квадратною планувальною організацією</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>1 этаж</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>2 этаж</p> </div> </div>	



Бучанський район, м. Буча, вул. Коновальця, 49

Прийм
зі сходишковою
планувальною
організацією



с. Зубра Львівська обл.

Котеджне житло індивідуального типу

Прийм
з прямокутною
планувальною
організацією



Прийм
з квадратною
планувальною
організацією



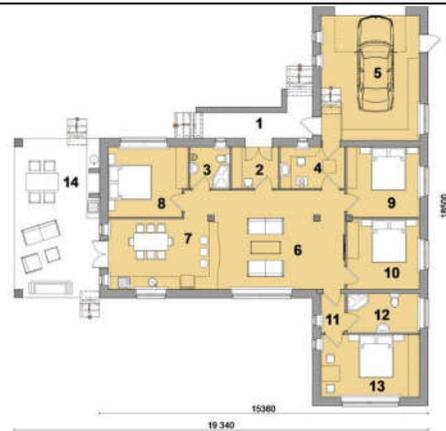
Прийм
з П-подібною
планувальною
організацією



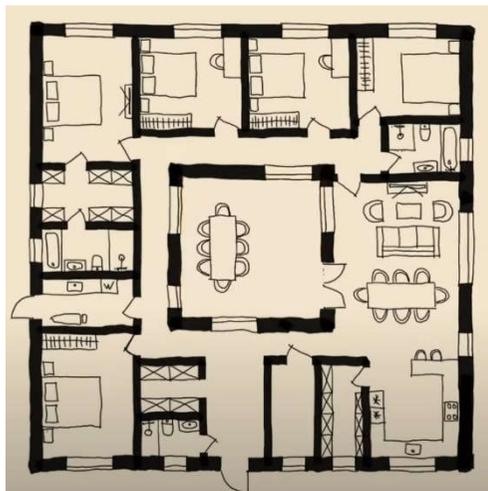
Прийм
з Г-подібною
планувальною
організацією



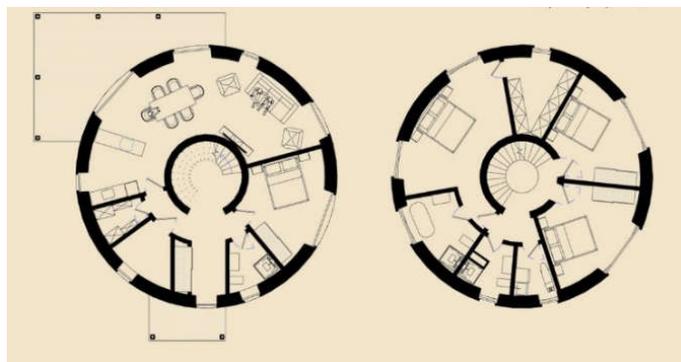
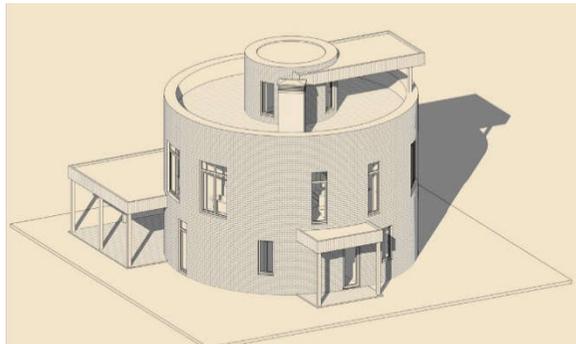
Прийм
з Т-подібною
планувальною
організацією



Прийом
з атриумною
планувальною
організацією



Приєм з циліндричною
планувальною
організацією



Об'ємно-просторова організація житлових будинків визначає їхню архітектурну виразність, функціональність, комфортність для мешканців, а також ефективність використання території. Основними параметрами такої організації є розташування житлових та допоміжних приміщень, характер сполучень між ними, позиціонування будівель стосовно сторін світу, вулиць, зелених зон, а також взаємозв'язок внутрішнього і зовнішнього простору. В котеджному будівництві застосовуються різні прийоми формування об'ємно-просторової структури. Розглянемо окремо об'ємно-просторову організацію котеджних будинків блокованого та індивідуального типу.

1. Котеджне житло блокованого типу.

Виділяють такі прийоми об'ємно-просторової організації котеджних будинків блокованого типу:

- Прийом з лінійною об'ємно-просторовою організацією;
- Прийом з симетричною об'ємно-просторовою організацією;
- Прийом з радіально-кільцевою об'ємно-просторовою організацією.

Прийом з лінійною об'ємно-просторовою організацією – один із поширених прийомів блокованої забудови. За такого рішення декілька житлових секцій (котеджів) об'єднуються в загальний блок, розташований в одну лінію, зазвичай уздовж вулиці або пішохідної алеї.

Даний прийом має низку особливих переваг і недоліків, які слід враховувати при проектуванні та забудові. Основною перевагою такого підходу є економічність забудови, оскільки спільні стіни між окремими секціями дають змогу зменшити витрати на будівництво та матеріали. Крім того, така організація дозволяє максимально раціонально використовувати земельну ділянку, забезпечуючи щільну забудову без надмірного розширення території. Додатковим позитивним аспектом є зниження тепловтрат, оскільки суміжні стіни сприяють збереженню тепла всередині приміщень, що позитивно впливає на енергоефективність будинків. Також застосування лінійної блокованої схеми

дає можливість формувати єдиний архітектурний ансамбль, створюючи гармонійний вигляд вулиці або мікрорайону.

Водночас такий спосіб організації має й певні недоліки. Зокрема, він обмежує можливість індивідуалізації зовнішнього вигляду окремих секцій, оскільки кожен котедж має відповідати загальній стилістиці забудови. Окрім цього, існує ризик недостатньої інсоляції для середніх секцій, оскільки вони можуть отримувати менше природного світла порівняно з торцевими будинками. Ще одним недоліком є зниження рівня приватності для мешканців через безпосереднє сусідство з іншими котеджами, що може утворювати певні труднощі або дискомфорт. Крім того, виникають складнощі у влаштуванні окремих входів, гаражів чи під'їздів для кожної секції, що потребує ретельного планування.

Основними принципами застосування лінійної об'ємно-просторової організації є забезпечення зручного доступу до кожного котеджу з боку проїзду або пішохідної зони, а також створення приватних внутрішніх дворів чи садів із тилової частини будівель. Важливо дотримуватися санітарно-гігієнічних норм щодо інсоляції та природного провітрювання приміщень для формування сприятливого житлового простору. Крім того, необхідним є оптимальне зонування внутрішніх просторів кожного котеджу для досягнення функціональної ефективності житла. Доцільним також є застосування уніфікованих конструктивних і архітектурних рішень, що дозволяє знизити вартість будівництва та забезпечити архітектурну цілісність забудови [26].

Прийом з симетричною об'ємно-просторовою організацією базується на принципі дзеркального або осьового відображення частин будівлі відносно певної умовної осі або площини симетрії. Такий підхід часто застосовується при проектуванні котеджів на дві(дуплекси) або чотири сім'ї (квадрохауси), де кожна частина будинку є дзеркальним відображенням іншої. Симетричне планування створює враження архітектурної гармонії та порядку, що особливо цінується у малоповерховому житлі та в котеджних селищах.

До основних переваг симетричної організації слід віднести естетичну цілісність і завершеність об'ємно-просторової композиції, що сприяє формуванню впорядкованого архітектурного середовища. Такий підхід дозволяє застосовувати уніфіковані планувальні та конструктивні рішення, що значно знижує витрати на проектування та будівництво. Крім того, симетричні будівлі мають зручне і зрозуміле зонування внутрішніх приміщень, що робить їх експлуатацію більш комфортною для мешканців.

Разом із тим симетрична організація має певні недоліки. По-перше, вона обмежує можливості для індивідуалізації планувальних рішень кожного з блоків або секцій, оскільки дзеркальність вимагає дотримання чіткої схеми. По-друге, іноді виникають труднощі з раціональним використанням земельної ділянки, особливо в умовах нерівної або складної конфігурації території. Також існує ризик формального підходу до проектування, коли симетрія стає самоціллю, а не засобом вирішення конкретних функціональних завдань.

Серед принципів застосування симетричної об'ємно-просторової організації можна виділити необхідність чіткого визначення осі або площини симетрії, навколо якої групуються всі основні елементи будівлі. Важливо забезпечити однаковий функціональний і просторовий комфорт для всіх частин будівлі, уникати асиметрій у розташуванні інженерних систем, входів, віконних прорізів тощо. Крім того, варто враховувати розміри і форму земельної ділянки для досягнення максимально ефективного її використання, а також дотримання вимог щодо інсоляції, провітрювання і приватності для кожного з блоків [20].

Прийом з радіально-кільцевою об'ємно-просторовою організацією є однією з найбільш виразних композиційних схем, яка передбачає розташування будинків або їхніх частин по колу або навколо центральної домінанти (наприклад, внутрішнього двору, площі, рекреаційної зони). Основна ідея цього прийому полягає в створенні центру композиції, від якого відходять радіальні або концентричні елементи забудови.

Серед переваг такого прийому можна відзначити його здатність формувати яскраве, образне середовище, що має високі просторово-психологічні якості. Завдяки такій схемі досягається чітка організація простору, що сприяє створенню зручних зон спільного користування (дитячих майданчиків, зон відпочинку, внутрішніх дворів), які стають центром тяжіння для мешканців. Радіально-кільцева система дозволяє забезпечити гарну оглядовість території, зручні підходи та під'їзди до кожного будинку, а також рівномірний розподіл потоків людей і транспорту. Окрім того, така організація сприяє формуванню замкнених, захищених від зовнішнього шуму і вітру просторів, що особливо цінно для житлових кварталів.

Проте цей прийом має і певні недоліки. Передусім, складність проектування та будівництва обумовлена нетиповими формами планування та необхідністю індивідуального підходу до розташування кожного об'єкта. Це призводить до збільшення витрат на проєктні роботи і будівництво. Крім того, радіально-кільцева організація вимагає значної площі для реалізації повноцінної концепції, що робить її менш ефективною на обмежених ділянках. Іноді виникають труднощі з раціональним використанням внутрішнього простору будівель, особливо при спробі адаптувати внутрішнє планування до криволінійних фасадів або змінних радіусів.

Основними принципами застосування радіально-кільцевої об'ємно-просторової організації є наявність виразного функціонального або композиційного центру (наприклад, площі, фонтану, парку), навколо якого групуються житлові об'єкти. Важливо забезпечити зручні радіальні і кільцеві комунікаційні шляхи, які б дозволяли мешканцям легко пересуватись територією. Доцільно передбачити зонування внутрішніх просторів будинків з урахуванням особливостей їхнього розташування відносно центру та магістральних напрямків руху. Також важливо враховувати природні особливості місцевості – рельєф, панорамні види, орієнтацію за сторонами світу – для досягнення найкращого просторового результату.

2. Котеджне житло індивідуального типу.

При вивченні прийомів об'ємно-просторовою організацією котеджного житла індивідуального типу доцільно поділити житло на одноповерхове та двоповерхове.

Одноповерхове житло індивідуального типу є популярним варіантом котеджного будівництва, яке передбачає зведення одного житлового поверху без додаткових ярусів. Таке житло відзначається зручністю у плануванні, доступністю всіх приміщень на одному рівні та простотою експлуатації, що особливо важливо для сімей з дітьми, літніх людей або осіб з обмеженими можливостями.

Серед переваг одноповерхового житла можна виділити легкість пересування всередині будинку без необхідності користування сходами, що підвищує комфорт і безпеку. Крім того, така конструкція зазвичай має кращу енергоефективність через меншу площу зовнішніх огорожень порівняно з багатоповерховими будинками. Одноповерхові котеджі простіші у будівництві і обслуговуванні, що знижує експлуатаційні витрати.

Водночас існують і певні недоліки. Для розміщення всіх функціональних зон на одному рівні потрібна більша площа земельної ділянки, що не завжди можливо у щільній забудові. Також одноповерхове житло має більшу площу зовнішніх стін, що може призводити до підвищених тепловтрат, якщо не застосовувати сучасні енергоощадні матеріали та технології. Крім того, через розлогість планування іноді ускладнюється оптимальна організація внутрішніх комунікацій.

Виділяють такі прийоми об'ємно-просторової організації одноповерхових котеджних будинків індивідуального типу:

- Прийом з простою геометричною об'ємно-просторовою організацією;
- Прийом зі складною геометричною об'ємно-просторовою організацією;
- Прийом з А-фрейм об'ємно-просторовою організацією.

Прийом з простою геометричною об'ємно-просторовою організацією передбачає використання простих, чітких форм і композиційних рішень для формування об'єму будинку. Зазвичай це прямокутні, квадратні або лінійні форми. Такий прийом дозволяє створити зрозумілу, лаконічну архітектуру з чіткими межами та пропорціями.

До переваг цього прийому належать простота проектування і будівництва, що знижує витрати і скорочує час реалізації. Особлива економія відчувається на стадії зведення похилого даху, оскільки проста геометрична форма будинку передбачає мінімальну кількість стиків елементів даху. Крім того, геометрично прості форми легко адаптуються під різні функціональні потреби та легко масштабуються. Також вони сприяють ефективному використанню внутрішнього простору і полегшують розміщення меблів та техніки.

Недоліком прийому може бути певна одноманітність і стандартність вигляду будинку, що може не відповідати бажанню індивідуалізації і унікальності. Крім того, надмірне спрощення форм іноді призводить до відчуття “коробкового” вигляду, який потребує додаткових дизайнерських рішень для підвищення естетичної привабливості.

Принципи застосування прийому простої геометричної об'ємно-просторової організації ґрунтуються на доцільності, раціональності та функціональності. Передусім, важливо забезпечити оптимальне планування внутрішнього простору будинку, уникаючи зайвих коридорів і нераціональних переходів. Простота форми сприяє ефективному зонуванню приміщень відповідно до їхнього призначення – житлові, господарські та технічні зони мають бути логічно розміщені та зручно пов'язані між собою [25].

Нарешті, варто зазначити, що лаконічність форми не обмежує архітектурну виразність: такий результат може бути отриманий завдяки поєднанню кольорів, текстур матеріалів, а також додаткових елементів – навісів, терас, еркерів, декоративних вставок тощо. Таким чином, простота геометрії стає основою для створення сучасної, естетично привабливої та функціональної архітектури.

Прийом зі складною геометричною об'ємно-просторовою організацією передбачає застосування різноманітних, нерідко асиметричних, криволінійних або багатогранних форм, що створюють динамічну, пластичну архітектуру з індивідуальним, виразним виглядом. Такі рішення дозволяють формувати унікальні фасади, різнорівневі простори та нестандартні планувальні схеми.

Серед переваг цього прийому варто відзначити високий архітектурний потенціал – будинки з нестандартною геометрією виглядають сучасно, ефектно та привабливо, вирізняючись серед типових забудов. Така організація дозволяє максимально враховувати особливості ділянки – рельєф, краєвиди, орієнтацію за сторонами світу, природні або штучні елементи довкілля. Складна форма також сприяє створенню більш цікавого внутрішнього простору: з еркерами, атриумами, терасами, багаторівневими стелями, відкритими галереями.

Втім, недоліком такого підходу є збільшення вартості проектних і будівельних робіт через необхідність індивідуальних рішень, нестандартних конструкцій та складніших монтажних процесів. Складна форма також може створювати труднощі у досягненні високої енергоефективності через збільшену площу зовнішніх огорожень та можливі "містки холоду". Крім того, організація внутрішнього простору потребує ретельного опрацювання, щоб уникнути втрати корисної площі або незручних для використання зон.

Основним принципом застосування даного прийому є індивідуальний підхід до проектування, з урахуванням рельєфу ділянки, навколишніх об'єктів та побажань замовника. Композиція має бути цілісною, незважаючи на складність форми, а розташування функціональних зон – зручним та логічним для мешканців. При розробці такої структури важливо забезпечити рівновагу між естетикою та функціональністю, щоб будинок не перетворився на складний для використання "архітектурний експеримент".

Також до важливих принципів належить орієнтація будівлі за сторонами світу для забезпечення достатнього природного освітлення та енергозбереження. Рекомендується застосовувати сучасні теплоізоляційні

матеріали для мінімізації втрат енергії через складну конфігурацію зовнішніх стін. Крім того, необхідно враховувати можливість подальшого обслуговування будівлі: складні форми не повинні ускладнювати доступ до конструкційних елементів чи інженерних систем.

У випадку застосування складної геометрії доцільно продумати також можливість зонювання прилеглої території (тераси, садові дворики, внутрішні дворики), які гармонійно доповнюють нестандартну архітектуру будинку та створюють комфортне середовище для проживання.

Прийом з А-фрейм об'ємно-просторовою організацією (від англ. "A-frame" – «каркас у формі літери А») набув популярності у проектуванні котеджного житла завдяки своїй простій конструкції, ефектному зовнішньому вигляду та функціональності. Основною ознакою такого прийому є форма будинку, яка нагадує рівнобедрений трикутник або літеру "А". Дах є одночасно і фасадом, і несучою конструкцією, що визначає загальний вигляд та планування будівлі.

До основних переваг застосування А-фрейм конструкцій належить їхня економічність у будівництві: мінімальна кількість будівельних матеріалів завдяки відсутності складних стінових конструкцій та простота монтажу схилів. Завдяки нахиленим площинам даху значно зменшується навантаження від снігу, а вода легко стікає по схилах, що робить такі будинки зручними у регіонах з високою сніговою або дощовою активністю. Будівлі цього типу мають сучасний, виразний вигляд та добре вписуються у природні ландшафти – особливо у лісових чи гірських місцевостях.

Однак А-фрейм організація має й свої недоліки. Основний мінус – скорочена корисна площа верхніх рівнів через нахилені стіни: це ускладнює розміщення меблів та використання простору біля скатів даху. Крім того, великі площини даху потребують якісної тепло- та звукоізоляції, що може збільшити витрати на матеріали. Інколи така форма обмежує гнучкість у внутрішньому плануванні – особливо коли йдеться про великі сім'ї або потребу у великій кількості ізольованих приміщень.

Основним принципом застосування А-фрейм організації є формування будівлі на основі похилих площин, що одночасно виконують роль даху та фасадів. Таке рішення доцільно застосовувати на відкритих ділянках з гарним краєвидом, де ефектний силует будівлі стане архітектурною домінантою. Важливо забезпечити правильну орієнтацію будинку щодо сторін світу для досягнення максимальної енергоефективності – нахилені площини можуть активно взаємодіяти з сонячною енергією (для пасивного нагріву чи встановлення сонячних панелей).

Також при проектуванні слід передбачити максимально відкрите планування нижнього рівня, а для верхніх ярусів – використання меблів та рішень, що пристосовані до скошених стін. Особливу увагу слід приділяти теплоізоляції покрівлі, щоб запобігти втратам тепла через великі площини нахилених поверхонь.

Додатково важливо забезпечити якісне водовідведення з великих схилів даху та продумати експлуатацію зовнішніх терас або балконів, які можуть стати важливою частиною архітектурного образу будинку.

Далі перейдемо до двоповерхових котеджних будинків індивідуального типу.

Двоповерхові котеджі індивідуального типу мають низку важливих переваг, завдяки яким вони залишаються популярним рішенням у приватному житловому будівництві. Головна перевага – можливість ефективного використання площі земельної ділянки: за рахунок розміщення частини приміщень на другому поверсі скорочується забудована площа, що дозволяє залишити більше місця для саду, тераси, парковки чи інших об'єктів благоустрою.

Другий поверх створює можливість функціонального зонування – наприклад, на першому рівні розташовуються загальні приміщення (вітальня, кухня, санвузол, технічні кімнати), а на другому – спальні та приватні кімнати, що сприяє комфорту мешканців та зручності користування будинком.

До недоліків такого типу житла можна віднести збільшення витрат на будівництво у порівнянні з одноповерховими будинками через складнішу конструкцію (сходи, перекриття, інженерні системи на два рівні). Також важливою особливістю є потреба у зручних та безпечних сходах, що займають частину внутрішнього простору. Для сімей з маленькими дітьми або літніми людьми використання другого поверху може бути менш зручним.

Виділяють такі прийоми об'ємно-просторової організації двоповерхових котеджних будинків індивідуального типу:

- Прийом з простою геометричною об'ємно-просторовою організацією;
- Прийом зі складною геометричною об'ємно-просторовою організацією;
- Прийом з терасною об'ємно-просторовою організацією;
- Прийом з циліндричною об'ємно-просторовою організацією.

Можна сказати, що перші два прийоми майже ідентичні за своїми характеристиками з одноіменними прийомами але для одноповерхових будинків. Відмінність лише в наявності другого поверху. Плюси і мінуси саме наявності другого поверху ми розглянули вище.

Вважаю логічним перейти відразу до розгляду наступних двох прийомів об'ємно-просторової організації двоповерхових котеджних будинків індивідуального типу.

Прийом з терасною об'ємно-просторовою організацією – розміщення житлових секцій зі зміщенням одна відносно одної по глибині забудови, що створює своєрідний каскад. Такий підхід дозволяє уникнути монотонності в архітектурному об'ємі та досягти більшої композиційної виразності..

Цей тип організації особливо ефективний на ділянках зі складним рельєфом – схилах або перепадах висот. Серед основних переваг такого прийому варто відзначити розширення функціональних можливостей будинку: тераси можуть виконувати роль зон відпочинку, літніх їдалень, місць для прийому гостей або занять спортом. Вони сприяють покращенню інсоляції приміщень, забезпечують доступ до гарних краєвидів, особливо якщо будинок

розташований у мальовничій місцевості. Тераси також роблять фасад будинку більш пластичним, динамічним, підкреслюють багаторівневу структуру котеджу, надаючи йому сучасного вигляду.

Архітектурно терасна організація формує виразний силует забудови, сприяє створенню цікавих фасадів і композицій з об'ємно-просторовими переходами. Такі рішення часто використовуються в преміальному котеджному будівництві або в проєктах, орієнтованих на естетичну привабливість та якість життєвого середовища.

Водночас терасна схема має і свої недоліки. По-перше, це складніша конструктивна реалізація, яка потребує ретельної гідроізоляції терас, додаткового перекриття, теплоізоляція. По-друге, такі будинки займають більше площі на ділянці, оскільки не мають чіткої лінійної структури, що може бути недоцільним при високій щільності забудови. По-третє, будівництво і проєктування терасних котеджів потребує більше витрат у порівнянні з традиційними прямолінійними схемами. Також у процесі проєктування необхідно особливо ретельно вирішувати питання водовідведення з дахів та терас, адже каскадне розміщення фасадів може спричинити нерівномірне навантаження на системи зливу.

Отже, терасна планувальна організація є вдалим рішенням для створення комфортного, індивідуалізованого житлового середовища, особливо в умовах складного рельєфу або при проєктуванні котеджних комплексів підвищеної якості.

Прийом з циліндричною об'ємно-просторовою організацією передбачає використання округлих або частково округлих форм у плануванні та формуванні об'ємів будівлі. Основним архітектурним елементом такого котеджу є об'єм у вигляді циліндра або його частини (сегмента, півциліндра), що створює характерний вигляд будівлі та впливає на її внутрішнє планування.

Переваги такого прийому полягають, перш за все, в його виразній індивідуальності – будинки з циліндричними елементами рідко зустрічаються

серед типових котеджів, тому відразу привертають увагу своїм незвичайним, сучасним або навіть футуристичним виглядом. Завдяки плавним формам забезпечується хороша аеродинаміка будівлі, що знижує вітрові навантаження, особливо у відкритих або прибережних місцевостях. Усередині циліндричних приміщень створюється незвична, м'яка атмосфера, що сприяє психологічному комфорту, а також кращій інсоляції за рахунок оглядових вікон по периметру.

Проте застосування циліндричної форми має і недоліки. Складність конструкцій значно підвищує вартість будівництва та проектування, оскільки потребує виготовлення індивідуальних елементів каркасу, стін, даху, вікон і дверей. Внутрішнє планування таких котеджів обмежене специфічною формою – встановлення стандартних меблів та побутових пристроїв може бути проблематичним. Також зменшується ефективність використання площі: частина простору біля криволінійних стін часто залишається нефункціональною.

Принципи застосування циліндричної об'ємно-просторової організації ґрунтуються на формуванні цілісної та гармонійної архітектурної композиції, в якій циліндрична форма є ключовим елементом. Такий об'єм може стати як основною домінантою будівлі, так і акцентним елементом – наприклад, у вигляді вежі, еркера чи сходового блоку.

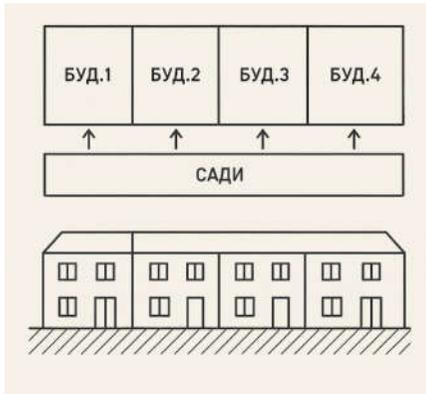
Важливим принципом є врахування конструктивних особливостей – такі будівлі потребують спеціальних технологій спорудження, зокрема виготовлення криволінійних несучих елементів (металевих, бетонних чи дерев'яних), а також індивідуального виконання віконних та дверних прорізів.

Особливу увагу слід приділяти гармонійному вписанню циліндричної форми у навколишній ландшафт. Найкраще такі будинки виглядають на відкритих територіях - у природних або рекреаційних зонах, де плавні контури споруди можуть стати акцентом місцевості. Також важливо забезпечити зручний зв'язок між внутрішніми приміщеннями та зовнішнім середовищем

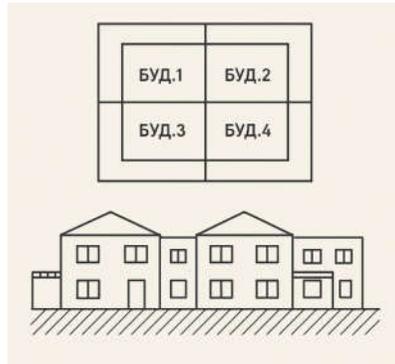
через використання панорамних вікон або кругових оглядових майданчиків, що дозволяє максимально розкрити переваги циліндричної форми [20].

Коротка інформація, що стосується прийомів об'ємно-просторової організації приватного житла з прикладами наведена в таблиці 3.2

Таблиця 3.2 Прийоми об'ємно-просторової організації житла котеджного типу

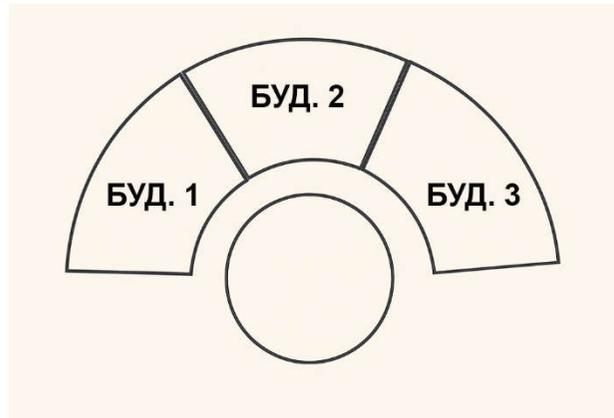
ПРИЙОМИ ОБ'ЄМНО-ПРОСТОРОВОЇ ОРГАНІЗАЦІЇ ЖИТЛА КОТЕДЖНОГО ТИПУ		
НАЗВА ПРИЙОМУ	ПЛАНУВАЛЬНО-ПРОСТОРОВА СХЕМА	ПРИКЛАДИ АРХІТЕКТУРНОГО ВИРІШЕННЯ
Котеджне житло блокуваного типу		
<p>Приєм з лінійною об'ємно-просторовою організацією</p>		 <p><i>КМ Лагуна, м. Київ</i></p>

Прийом
з симетричною
об'ємно-
просторовою
організацією



КМ ЕСОРАК, м. Полтава

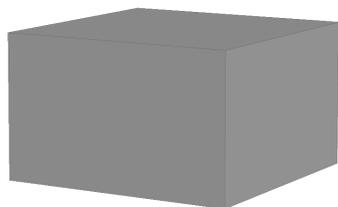
Прийом
з радіально-
кільцевою
об'ємно-
просторовою
організацією



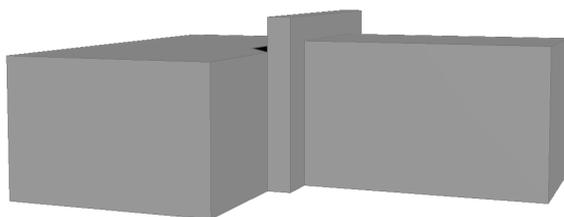
КМ с. Модричі, Львівська обл.

Котеджне одноповерхове житло індивідуального типу

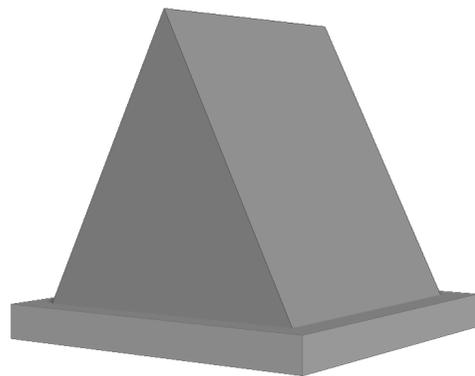
Прийом
з простою
геометричною
об'ємно-
просторовою
організацією



Прийом
зі складною
геометричною
об'ємно-
просторовою
організацією

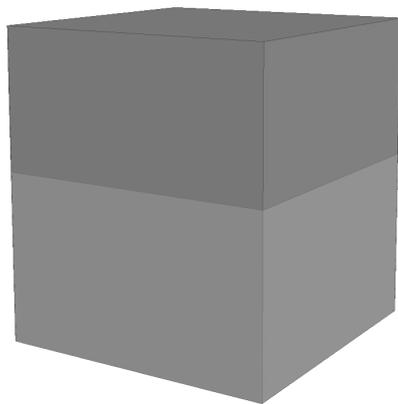


Приєм
з А-фрейм
об'ємно-
просторовою
організацією

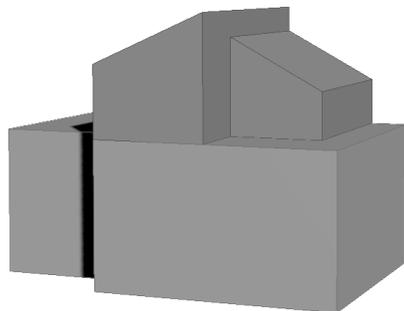


Котеджне двоповерхове житло індивідуального типу

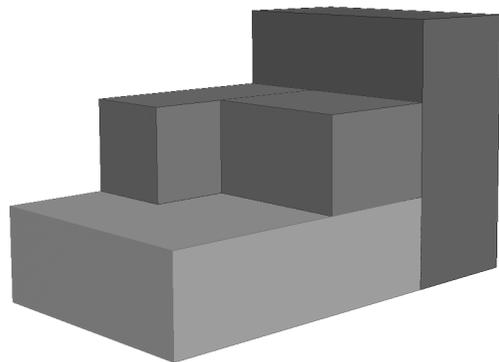
Приєм з простою геометричною об'ємно-просторовою організацією



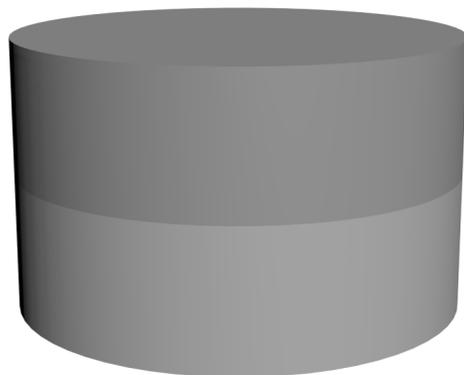
Приєм зі складною геометричною об'ємно-просторовою організацією



Прийом
з терасною
об'ємно-
просторовою
організацією



Прийом
з циліндричною
об'ємно-
просторовою
організацією



3.3. Особливості архітектурно-планувального вирішення котеджного містечка в м. Лебедин Сумської області

У результаті проведених досліджень було розроблено архітектурне та функціонально-планувальне вирішення котеджного містечка в м. Лебедин Сумської області.

Містобудівні рішення.

Для будівництва котеджного містечка запропоновано обрати незабудовану територію в західній частині міста Лебедин Сумської області. Ця ділянка розташована на межі населеного пункту поруч з лісним масивом, що є чудовим місцем для збору грибів. Обрана територія відповідає чинній містобудівній документації та не має обмежень щодо використання.

Територія наразі не забудована, переважно має рівнинний рельєф та незначний перепад висот. Основну частину займає луг із невеликою кількістю дерев і кущів, які утворюють захисну смугу вздовж дороги. Ділянку котеджного містечка планується оформити у формі майже прямокутника площею приблизно 2,0 га. Поблизу котеджного містечка проходить головна дорога, яка веде до м. Полтава та м.Київ, а також надає зручність зв'язку з сусідніми селами Барабашівка, Червлене та Курган. На півночі та сході наша ділянка межують з садибною житловою забудовою. На сході від нашої ділянки розташована межа лугопарків, а на заході – межа зелених насаджень спеціального призначення.

Логістична інфраструктура представлена відділенням Нової пошти №1 (550м).

Торгова інфраструктура в даному районі міста розвинута погано, тому пропонується запроектувати продуктовий магазин та невеликий ресторан-кафе на території котеджного містечка.

Розташування ділянки є достатньо вигідним з архітектурної точки зору, оскільки вона знаходиться біля лісного масиву, що вигідно підкреслить архітектурний вигляд котеджних будинків.

Генеральний план ділянки.

Генеральний план котеджного містечка створено відповідно до нормативів ДБН, з урахуванням функціонального та містобудівного призначення.

Котеджне містечко складається з будинків блокованого та індивідуального типів. Житло блокованого типу представлено таунхаусами та дуплексами. На території котеджного містечка розташовано таунхауси на 14 блоків, 8 дуплексів, тобто 16 блоків та 6 житлових будинків індивідуального типу. Також передбачена зона загального користування в центрі містечка. Запроєктовано продуктовий магазин та кафе-ресторан на в'їзді в котеджне містечко.

Організовано зручні під'їзди до всіх ділянок котеджного містечка, а також організовано зручні підходи до зони загального користування та громадських закладів, що запроєктовані на території котеджного містечка.

Ширина під'їзних автошляхів становить 6м, пішохідних доріжок – 1,5м – 3,0м.

В центрі котеджного містечка запроєктовано зону загального користування, яка включає в себе дитячий ігровий майданчик та спортивний майданчик для дорослих. Композиційним центром стане фонтан, доповнений квітниками, лавами, ліхтарями та урнами.

Архітектурно-планувальне вирішення

Основою архітектурно-планувального вирішення є застосування єдиного підходу до проєктування архітектурного вигляду всіх житлових будинків нашого котеджного містечка. Всі будинки в комплексі складають єдиний архітектурний ансамбль, що надає цілісності всьому котеджному містечку.

Основним архітектурним елементом котеджного містечка виступає центральна рекреаційна зона разом із фонтаном, який оточений лавками та альтанками для відпочинку мешканців.

Ця функціональна одиниця має зручні під'їзди та підходи для легкого користування всіма мешканцями всього котеджного містечка.

Всі будинки котеджного містечка запроєктовані двоповерховими, що вирішує питання повного функціонального забезпечення без зайвої забудови ділянки. Індивідуальний житловий будинок розташований на ділянці 0,08га, кожен блок дуплексу має ділянку в 0,046га, а ділянка один блок таунхаусів складає 0,023га. Всі житлові будинки розташовані на ділянці з виконанням всіх норма додержання червоних ліній та протипожежної безпеки. Кожен з блоків житлових будинків блокованого типу має балкон та терасу, що дозволяє забезпечити потребу в рекреації та відпочинку мешканців, які не маю своєї власної великої ділянки. Також на території кожного блоку передбачено місце під авто, а індивідуальні житлові будинки мають власний гараж і також місце перед гаражем для зберігання транспорту.

Планувальна організація всіх житлових будинків та блоків виконана з урахуванням сучасних норм та тенденцій. Перший поверх включає в себе тамбур та гардеробну кімнату, для швидкого роздягання та зручного зберігання речей. Також на першому поверсі розташовані гостьовий санвузол та пральна кімната, що є зручним для забезпечення господарських потреб мешканців та гостей. Із господарських приміщень першого поверху можна виділити комору та топочну, що відіграють важливу роль в забезпеченні комфортного проживання в будинку. Звісно, сходи та коридори слугують комунікаційною зоною будівлі. На першому поверсі також запроєктовано кабінет або гостьова кімната, що є сучасною тенденцією сьогодення.

Основною за розмірами та функціональним призначенням є зона кухні-вітальні та їдальні. Ці основні приміщення першого поверху не лише виконують роль головної зони перебування та спілкування мешканців та гостей будинку, а й є транзитною зоною до тераси та прибудинкової рекреаційної території.

Другий поверх є приватною зоною житлового будинку. Він містить в основному господарську спальню та дитячі спальні. В дуплексах та індивідуальних житлових будинках передбачено майстер-спальні зі своїми ванними кімнатами та гардеробними кімнатами. В житлових будинках усіх типів запроектовано також ванні кімнати загального користування. В деяких будинках планування передбачено кабінет або спортивна зона, для підтримання здорового способу життя, що відповідає сучасним вимогам. На другому поверсі передбачені балкони, які не лише виступають рекреаційною зоною, але й слугують архітектурним елементом для підкреслення виразності будівлі. Ще однією важливою функцією балкона – є виконання вимог протипожежної безпеки, тобто балкон слугує запасним евакуаційним виходом на випадок настання пожежі в будинку.

Кожен житловий будинок та кожен блок блокованого житлового будинку мають свою власну прибудинкову територію. Відповідно до типу житлового будинку прибудинкова територія відрізняється своїми розмірами. Але, не дивлячись на це, там запроектоване місце під барбекю та відпочинкову зону.

Архітектурна концепція котеджного комплексу базується на єдиному підході до зовнішнього вигляду усіх типів житлових будинків для забезпечення цілісності ансамблю всього комплексу. В основі планувальної структури лежить прийом з прямокутною планувальною організацією. Він базується на використанні простої, логічної геометрії у плані, що дозволяє забезпечити функціональність, економічність і зручність забудови. Прямокутна форма дозволяє ефективно зонувати приміщення (чіткий поділ на денну і нічну зони, розміщення сходів, санвузлів та комор уздовж глухих стін). Добре адаптується під стандартні меблеві рішення. В складі котеджного містечка такі будинки легко компонується в єдину лінійну структуру. Дають можливість створювати щільні, але комфортні квартали.

Покрівля будівлі виконана у вигляді традиційного дво- та чотирисхилого даху, характерного для більшості будівель Слобожанщини. У цілому житлові

будинки поєднують сучасні архітектурні рішення з високим рівнем зручності та функціональності, гармонійно вписуючись у природний ландшафт.

Конструктивне вирішення

Концепція та конструкція житлових будинків котеджного містечка відзначаються відносною простотою з технічного погляду. Для реалізації проєкту доцільно застосовувати промислові будівельні технології. Основу конструктивної схеми будівель становлять несучі стіни з комбінованим принципом розташування.

В будівництві використовується система монолітного стрічкового фундаменту або стрічкового фундаменту з блоків в залежності від вибору забудовника. Що відповідає економічним та таймінговим вимогам будівництва малоповерхових житлових будинків. Зовнішні стіни виконані із керамоблоків 380мм плюс 150мм утеплювач та 20мм штукатурки. Загальна товщина стін становить близько 550 мм, з використанням екструдованого пінополістиролу в якості теплоізоляції. Зовнішня поверхня обробляється штукатуркою. Внутрішні перегородки планується виконувати товщиною 380 мм і 120 мм, залежно від функціонального призначення.

Перекрыття здебільшого реалізуються із залізобетонних плит з круглими пустотами, комбінованих із ділянками монолітного залізобетону. Товщина міжповерхового перекрыття – 200 мм.

Дах споруди має дво- та чотирьохскатну конструкцію та покритий металочерепицею або бітумною черепицею в залежності від вибору забудовника. Для ефективного відведення дощової води і талого снігу передбачено систему зовнішнього водостоку із жолобами, розташованими по периметру даху.

ВИСНОВКИ

На основі здійсненого аналізу та систематизації ключових принципів та прийомів архітектурно-планувальної організації індивідуальних житлових будинків котеджного типу можна дійти наступних висновків:

По Розділу I:

- визначено історичні аспекти та виявлено етапи розвитку індивідуальних житлових будинків котеджного типу;
- проведено огляд і аналіз сучасних тенденцій формування архітектурно-планувальної організації індивідуальних житлових будинків котеджного типу;
- проведено аналіз практичних підходів до проєктування житлових будинків котеджного типу для людей вимушених змінити місце проживання за кордоном та в Україні;
- проаналізовано теоретичні підходи до проєктування індивідуальних житлових будинків котеджного типу.

По розділу II:

- вивчено функціонально-топологічні особливості житлових будинків;
- виявлено та проаналізовано вплив факторів на архітектурно-планувальну організацію індивідуальних житлових будинків котеджного типу для людей вимушених змінити місце проживання;
- проаналізовано нормативно-правову базу, що регламентує проєктування індивідуального житла котеджного типу;

По розділу III:

- узагальнено основні характеристики проєктування та закономірності архітектурно-планувальної організації індивідуальних житлових будинків котеджного типу;
- сформульовано основні принципи та виявити ключові прийоми проєктування житлових будинків котеджного типу;
- запропоновано варіант архітектурно-планувального вирішення для котеджного містечка в м. Лебедин Сумської області.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Борисенко В. Курс української історії: З найдавніших часів до ХХ ст. Київ : Либідь, 2007. 616 с.
2. Верховна Рада України. Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна... : Закон України від 23 лют. 2023 р. № 2923-IX [Електронний ресурс]. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20#Text>.
3. Гнесь І. П. Доступне житло: задачі оптимізації типологічної структури квартирному фонду [Електронний ресурс] // Сучасні проблеми архітектури та містобудування. 2010. Вип. 25. С. 254–264.
4. ДБН Б.2.2-12:2019. Планування та забудова територій. Київ : Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, 2019. 177 с.
5. Дьомін М. М. Актуальні проблеми сучасної теорії містобудування // Досвід та перспективи розвитку міст України. Київ : Укрархбудінформ, 2000. С. 41–45.
6. Реут А., Когатько Ю. Житлова проблема в Україні на тлі війни 2022 року // Демографія та соціальна економіка. 2022. № 49(3). С. 123–144.
7. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17 лют. 2011 р. № 3038-IV // Офіційний вісник України. 2011. № 18. С. 131.
8. Кабінет Міністрів України. Деякі заходи з формування фондів житла, призначеного для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб : постанова від 29 квіт. 2022 р. № 495 [Електронний ресурс]. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/495-2022-%D0%BF#Text>.
9. Кабінет Міністрів України. Про затвердження Порядку надання компенсації для відновлення окремих категорій об'єктів нерухомого майна... : постанова від 21 квіт. 2023 р. № 381 [Електронний ресурс]. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/381-2023-%D0%BF#Text>.

10. Квасніцька О. О. Сутність будівельної діяльності: теоретичний погляд // Наукові праці Національного ун-ту «Одеська юридична академія». 2011. Т. 10. С. 413–423.
11. Коба О. Розвиток будівельної галузі України як запорука сталого розвитку національної економіки // Молодий вчений. 2021. № 11(99). С. 385–389.
12. Марченко М. С. Щодо питання імплементації європейських норм забезпечення соціальним житлом у праві України // Збірник наукових праць ХНПУ імені Г. С. Сковороди. Серія «Право». 2017. Вип. 27. С. 107–111.
13. Плоский В. О., Гетун Г. В. Архітектура будівель та споруд. Кн. 2 : Житлові будинки : підручник. Кам'янець-Подільський : Рута, 2017. 736 с.
14. Плюси та мінуси сучасних технологій будівництва [Електронний ресурс]. Режим доступу: <http://stroyobzor.ua/news/89660.html> (дата звернення: 25.11.2024).
15. Реут А. Г. Еволюція житлових умов під впливом соціальних змін // Демографія та соціальна економіка. 2017. № 3(31). С. 174–185.
16. Стоцько Р. З. Особливості реконструкції садово-дачної забудови околиць Львова з облаштуванням доступного однородинного житла. 2012.
17. Федотова Ю. В. Трансформація відносин власності у житлово-комунальній сфері // Коммунальное хозяйство городов. 2007. № 77.
18. Фільваров Г. Й. Проблеми сталого розвитку населених пунктів України // Містобудування та територіальне планування. Київ : КНУБА, 2001. № 9. С. 105–119.
19. Черкес Б. С., Лінда С. М. Архітектура сучасності: остання третина ХХ – початок ХХІ ст. Львів : Вид-во Львівської політехніки, 2010. 384 с.
20. Чинь Ф. Д. К. Архітектура – форма, простір, композиція. Київ : Вид-во АСТ, 2010. 432 с.
21. Черенько Л. М. Житлові умови населення України та вибір пріоритетних напрямів житлової політики // Демографія та соціальна

економіка. 2018. № 1(32). С. 126–139. DOI:
<https://doi.org/10.15407/dse2018.02.126>.

22. Якубовський В. Б. До питання класифікації однородинних житлових будинків // Архітектура житла, Архітектура будівель та споруд. Національний університет «Львівська політехніка», 2000. С. 79–181.

23. Alexander, C., Ishikawa, S., Silverstein, M. A Pattern Language: Towns, Buildings, Construction («Мова шаблонів: міста, будівлі, будівництво»). New York : Oxford University Press, 1977. 1171 p.

24. El Moussaoui, M., Kharbach, M., Berrada, M. Architectural typology and its influence on authentic living («Архітектурна типологія та її вплив на автентичне проживання») // Buildings. 2024. Vol. 14, No. 2. DOI: 10.3390/buildings14020567.

25. Giedion, S. Space, Time and Architecture: The Growth of a New Tradition («Простір, час і архітектура: становлення нової традиції»). Cambridge, MA : Harvard University Press, 2008. 857 p. (Reprint of the original 1941 edition)

26. Mathewson, C. C. (ed.) World Atlas of Contemporary Houses («Світовий атлас сучасних житлових будинків»). Cologne : Feierabend Unique Books, 2007. 400 p.

27. Rybczynski, W. Home: A Short History of an Idea («Дім: коротка історія однієї ідеї»). New York: Viking Penguin, 1986. 256 p.