

Міністерство освіти і науки України
Київський національний університет імені Тараса Шевченка
Географічний факультет
Кафедра землезнавства та геоморфології

На правах рукопису

УДК: 711.58

ОСОБЛИВОСТІ ПРОСТОРОВОГО ПЛАНУВАННЯ
ЖИТЛОВОГО КОМПЛЕКСУ «РЕСПУБЛІКА»

Галузь знань **10 – Природничі науки**

Спеціальність **103 – Науки про Землю**

Освітня програма **Ґрунтознавство, управління земельними ресурсами**
та територіальне планування

Кваліфікаційна робота бакалавра
студента четвертого курсу
Леоненка Дмитра Сергійовича

Науковий керівник:
Завідувач кафедри землезнавства та геоморфології
професор,
доктор географічних наук
Бортник Сергій Юрійович

Київ – 2026

АНОТАЦІЯ

Бакалаврська робота присвячена географічному аналізу просторової організації житлового комплексу (ЖК) «Республіка» в місті Києві та визначенню особливостей його функціонування в умовах сучасного міського розвитку. Актуальність теми зумовлена активними процесами урбанізації, зростанням масштабів житлового будівництва та необхідністю формування комфортного, функціонально збалансованого і сталого міського середовища. Сучасні житлові комплекси дедалі частіше виступають не лише місцем проживання населення, а й важливими елементами просторової структури міста, що поєднують житлові, соціальні, рекреаційні та комерційні функції.

Метою роботи є здійснення комплексного географічного дослідження житлового комплексу «Республіка», оцінка особливостей його просторової організації, функціональної структури та визначення перспектив подальшого розвитку в контексті сучасних урбаністичних концепцій.

Для виконання роботи використано наукові публікації з питань суспільної географії, урбаністики та просторового планування, нормативно-правові документи у сфері містобудування, статистичні матеріали, картографічні джерела, матеріали офіційних сайтів ЖК «Республіка», торговельно-розважального центру Respublika Park, а також відкриті дані щодо транспортної та соціальної інфраструктури міста Києва.

У роботі досліджено теоретико-методичні засади вивчення просторової організації житлових комплексів, охарактеризовано географічне положення ЖК «Республіка», проаналізовано його планувальну структуру, транспортну доступність, функціональне зонування, соціальну інфраструктуру та громадські простори. Проведено комплексне оцінювання просторової організації території, виконано SWOT-аналіз житлового комплексу та визначено рівень його відповідності концепціям Compact City, New Urbanism і 15-Minute City.

За результатами дослідження встановлено, що ЖК «Республіка» характеризується високим рівнем просторової організації, розвиненою соціальною інфраструктурою, значною функціональною різноманітністю та сприятливими

умовами для формування комфортного життєвого середовища. Розроблено рекомендації щодо вдосконалення транспортної мобільності, розвитку громадських просторів, зміцнення екологічної стійкості та підвищення функціональної самодостатності території.

Практичне значення роботи полягає у можливості використання отриманих результатів під час планування розвитку житлових територій, удосконалення міського середовища Києва, підготовки містобудівної документації та реалізації принципів сталого просторового розвитку.

Ключові слова: житловий комплекс, просторова організація, суспільна географія, урбаністика, житлове середовище, соціальна інфраструктура, транспортна доступність, громадські простори, сталий розвиток, ЖК «Республіка», Київ.

ABSTRACT

The bachelor's thesis is devoted to the socio-geographical study of the residential complex “Respublika” as one of the largest modern residential development projects in Kyiv. The relevance of the topic is determined by the active transformation of the urban environment in Ukraine, the spread of integrated residential development projects, and the growing importance of spatial planning in ensuring a high quality of life for the population. Modern residential complexes are increasingly becoming multifunctional urban formations that combine residential, social, commercial, recreational, and public functions.

The purpose of the study is to analyze the spatial organization of the residential complex “Respublika”, assess its compliance with modern urban planning principles, identify the main development problems, and develop recommendations for improving the planning structure and future territorial development.

To achieve this goal, general scientific and socio-geographical research methods were applied, including analysis and synthesis, comparison, statistical analysis, cartographic methods, SWOT analysis, and integrated assessment. The study is based on scientific publications, regulatory documents, statistical data, urban planning materials, and information from official sources.

The thesis examines theoretical approaches to the study of spatial organization of residential areas, analyzes modern concepts of urban development, including Compact City, New Urbanism, and the 15-Minute City, and substantiates methodological approaches to evaluating the quality of the residential environment. The geographical location, planning structure, transport accessibility, social infrastructure, public spaces, and ecological characteristics of the residential complex “Respublika” are analyzed.

The research results indicate that the residential complex demonstrates a high level of spatial organization, developed social infrastructure, convenient transport accessibility, and a significant degree of compliance with modern urban planning concepts. An integrated assessment of the territory confirmed the effectiveness of planning solutions and the balanced combination of residential, commercial, recreational, and public functions.

Based on the conducted research, the main challenges of further development were identified, including increasing transport load, the need to expand social infrastructure, risks of excessive densification, and insufficient employment opportunities within the territory. A system of recommendations aimed at improving transport mobility, developing green areas, expanding public spaces, strengthening functional self-sufficiency, and implementing Smart City technologies was proposed.

The obtained results can be used in urban planning practice, strategic territorial planning, preparation of urban development programs, and improvement of residential environment quality in large cities of Ukraine.

Keywords: residential complex, spatial organization, urban development, social infrastructure, public spaces, sustainable development, Compact City, New Urbanism, 15-Minute City, Kyiv, Respublika.

ЗМІСТ

Вступ.....	8
Розділ 1. Теоретико-Методологічні Основи Дослідження Просторової Організації Житлових Комплексів.....	12
1.1. Просторове планування як складова розвитку міського середовища.....	12
1.2. Сучасні концепції формування житлового середовища.....	15
1.3. Методичні підходи до оцінювання просторової організації житлових комплексів.....	18
Висновки До Розділу 1.....	23
Розділ 2. Суспільно-Географічний Аналіз ЖК «Республіка» Міста Києва.....	25
2.1. Передумови створення та сучасний розвиток житлового комплексу «Республіка».....	25
2.2. Географічне положення житлового комплексу «Республіка» в структурі міста Києва.....	28
2.3. Просторова структура та функціональне зонування території житлового комплексу «Республіка».....	31
2.4. Аналіз транспортної доступності та пішохідної мобільності житлового комплексу «Республіка».....	37
2.5. Аналіз соціальної інфраструктури та громадських просторів житлового комплексу «Республіка».....	42
2.6. Комплексна оцінка просторової організації житлового комплексу «Республіка».....	47
Висновки До Розділу 2.....	53
Розділ 3. Напрями вдосконалення просторового планування та перспективи Розвитку ЖК Республіка».....	55
3.1. Основні проблеми та виклики просторового розвитку житлового комплексу «Республіка».....	55
3.2. Пропозиції щодо вдосконалення просторового планування житлового комплексу «Республіка».....	58
3.3. Перспективи розвитку житлового комплексу «Республіка» в системі просторового розвитку міста Києва.....	63

Висновки До Розділу 3.....	67
Висновки.....	69
Список Використаних Джерел.....	71

ВСТУП

Сучасний розвиток великих міст супроводжується інтенсивними процесами урбанізації, ускладненням функціональної структури міського простору та зростанням вимог населення до якості життєвого середовища. У цих умовах особливої актуальності набувають питання організації житлових територій, які формують основу просторової структури міста та безпосередньо впливають на комфорт проживання населення. Традиційні підходи до житлового будівництва, що були характерними для другої половини ХХ століття, поступово поступаються місцем новим концепціям міського розвитку, орієнтованим на створення багатофункціонального, доступного та соціально орієнтованого середовища.

Однією з провідних тенденцій сучасного містобудування є перехід від монофункціональних житлових масивів до комплексно організованих урбанізованих територій, у межах яких поєднуються житлова, громадська, рекреаційна та комерційна функції. Такі території дедалі частіше формуються відповідно до концепцій змішаного використання простору (mixed-use development), компактного міста (compact city) та пішохідно орієнтованого середовища (walkable city). У межах зазначених підходів житловий комплекс розглядається не лише як сукупність будівель для проживання населення, а як цілісна просторово-функціональна система, здатна забезпечувати значну частину повсякденних потреб мешканців.

Для Києва проблема формування якісного житлового середовища є особливо актуальною з огляду на активне житлове будівництво останніх десятиліть. Значна частина сучасних житлових комплексів формується на периферії міста або на територіях колишніх промислових та сільськогосподарських угідь, що обумовлює необхідність комплексного підходу до їх просторової організації. Водночас практика реалізації нових житлових проєктів демонструє різний рівень ефективності планувальних рішень, що потребує проведення відповідних суспільно-географічних досліджень.

Одним із найбільш масштабних житлових проєктів сучасного Києва є житловий комплекс «Республіка», розташований у південній частині міста в межах

Голосіївського району. Комплекс формується як багатофункціональна урбанізована територія, що поєднує житлову забудову, об'єкти громадського обслуговування, освітню інфраструктуру, спортивні споруди, громадські простори та рекреаційні зони. Важливою особливістю комплексу є використання квартального принципу забудови, створення системи внутрішніх громадських просторів та орієнтація на підвищення пішохідної доступності основних функціональних об'єктів.

З точки зору суспільної географії ЖК «Республіка» становить значний науковий інтерес як приклад сучасної трансформації міського простору Києва та впровадження нових підходів до організації житлового середовища. Дослідження його просторово-функціональної структури дозволяє оцінити особливості територіальної організації сучасних житлових комплексів, виявити переваги та проблемні аспекти реалізованих містобудівних рішень, а також визначити перспективи подальшого розвитку подібних урбанізованих територій.

Актуальність дослідження обумовлена необхідністю комплексного аналізу просторового планування сучасних житлових комплексів як складових міського середовища та зростанням ролі багатофункціональних житлових утворень у формуванні просторової структури Києва. Вивчення особливостей організації житлового комплексу «Республіка» сприятиме поглибленню наукових уявлень про сучасні процеси урбанізації та дозволить сформулювати рекомендації щодо вдосконалення просторового розвитку житлових територій.

Мета і завдання дослідження

Метою роботи є дослідження особливостей просторово-функціональної організації житлового комплексу «Республіка», визначення його ролі у структурі міського середовища Києва та оцінка ефективності реалізованих планувальних рішень.

Для досягнення поставленої мети передбачено вирішення таких завдань:

- проаналізувати теоретичні підходи до просторового планування житлових територій;
- дослідити сучасні концепції розвитку житлового середовища;

- визначити методичні підходи до оцінювання просторової організації житлових комплексів;
- охарактеризувати передумови формування ЖК «Республіка»;
- проаналізувати географічне положення комплексу в структурі міста Києва;
- дослідити особливості функціонального зонування території;
- оцінити транспортну та пішохідну доступність комплексу;
- проаналізувати систему громадських просторів та рекреаційних територій;
- здійснити SWOT-аналіз просторового розвитку комплексу;
- розробити рекомендації щодо вдосконалення просторової організації житлового комплексу.

Об'єкт дослідження

Об'єктом дослідження є житловий комплекс «Республіка» як сучасна урбанізована територія міста Києва.

Предмет дослідження

Предметом дослідження виступають особливості просторово-функціональної організації, територіальної структури та планувальних рішень житлового комплексу «Республіка».

Методи дослідження

У роботі використано комплекс загальнонаукових та спеціальних географічних методів дослідження. Теоретичну основу становлять методи аналізу та синтезу наукових джерел, порівняльний та системний підходи. Для дослідження територіальної структури житлового комплексу застосовано картографічний метод, метод просторового аналізу, елементи GIS-аналізу та функціонального зонування території. Для оцінювання сучасного стану та перспектив розвитку комплексу використано SWOT-аналіз, а також метод узагальнення та інтерпретації отриманих результатів. Під час підготовки роботи інструменти штучного інтелекту використовувалися для мовного редагування тексту, структурування матеріалу та технічної підтримки підготовки роботи. Аналіз джерел, формулювання висновків та інтерпретація результатів виконані автором самостійно.

Інформаційна база дослідження

Інформаційну базу роботи становлять наукові публікації українських і зарубіжних учених у галузі урбаністики, суспільної географії та містобудування, нормативно-правові документи у сфері планування територій, статистичні матеріали, картографічні джерела, відкриті геопросторові дані, а також матеріали щодо функціонування та розвитку житлового комплексу «Республіка».

Практичне значення дослідження

Практичне значення роботи полягає у можливості використання отриманих результатів для оцінювання ефективності сучасних житлових комплексів, удосконалення підходів до просторового планування житлових територій та розроблення рекомендацій щодо підвищення якості міського середовища. Запропоновані методичні підходи та результати аналізу можуть бути використані у навчальній, науковій та проєктній діяльності, пов'язаній із дослідженням урбанізованих територій.

Розділ 1. Теоретико-методологічні основи дослідження просторової організації житлових комплексів

1.1. Просторове планування як складова розвитку міського середовища

Міський простір є результатом тривалої взаємодії природних, соціальних, економічних та управлінських процесів, що формують територіальну структуру населеного пункту. У межах сучасного міста відбувається концентрація населення, виробничої діяльності, сфери послуг, транспортних потоків та інформаційних зв'язків, що зумовлює високий рівень складності його функціонування. За таких умов особливого значення набуває просторове планування як інструмент упорядкування розвитку території та забезпечення збалансованого використання міських ресурсів.

У сучасних наукових дослідженнях просторове планування розглядається як система управлінських, організаційних та проектних заходів, спрямованих на формування раціональної територіальної структури населених пунктів. Його зміст полягає не лише у визначенні напрямів забудови чи розміщення окремих об'єктів, а й у створенні умов для ефективного функціонування міського середовища, забезпечення соціальної справедливості, екологічної рівноваги та економічної доцільності використання території.

З позицій суспільної географії просторове планування безпосередньо пов'язане з процесами територіальної організації суспільства. Територія виступає не тільки матеріальною основою для розміщення різних видів діяльності, але й середовищем реалізації соціальних взаємозв'язків між населенням, господарством та інфраструктурою. Відповідно якість просторової організації значною мірою впливає на доступність послуг, умови проживання населення, рівень мобільності та загальну конкурентоспроможність міста. [5]

Активна урбанізація другої половини ХХ століття спричинила істотні зміни у підходах до планування міських територій. Швидке збільшення чисельності населення та масштабів забудови вимагало впровадження нових принципів організації міського простору. Одним із найбільш поширених рішень стало функціональне зонування, що передбачало територіальне відокремлення житлових,

виробничих, громадських та рекреаційних зон. Попри позитивний вплив на впорядкування забудови, така модель поступово виявила низку недоліків, пов'язаних із надмірною спеціалізацією територій, збільшенням транспортних навантажень і зниженням рівня просторової інтегрованості міського середовища. [11].

Подальший розвиток урбаністичної науки супроводжувався зміщенням акцентів від функціональної організації території до якості міського середовища. Дослідники дедалі більше уваги приділяли питанням доступності громадських просторів, розвитку локальної інфраструктури, створення безпечного середовища та підвищення ролі пішохідного руху. У результаті сформувалися підходи, орієнтовані на інтеграцію різних функцій у межах однієї території та забезпечення комфортних умов для щоденної життєдіяльності населення.

Сучасне просторове планування ґрунтується на принципі функціональної збалансованості території. Його сутність полягає у формуванні такого просторового середовища, в якому житлова забудова, громадські простори, заклади освіти, об'єкти торгівлі, рекреаційні території та транспортна інфраструктура утворюють єдину взаємопов'язану систему. Збалансоване поєднання цих елементів сприяє підвищенню ефективності використання території та створює передумови для скорочення щоденних переміщень населення.

Одним із ключових критеріїв оцінювання ефективності просторової організації є якість житлового середовища. На відміну від підходів, які базувалися переважно на кількісних показниках забудови, сучасні дослідження враховують широкий спектр характеристик, серед яких рівень транспортної доступності, забезпеченість соціальною інфраструктурою, ступінь озеленення території, безпека середовища, розвиток громадських просторів та можливості соціальної взаємодії мешканців. [2]

У цих умовах житловий комплекс перетворюється на самостійний елемент просторової структури міста. Його значення визначається не лише обсягами житлового фонду, а й здатністю забезпечувати мешканців необхідними послугами та створювати комфортне середовище для повсякденного життя. Більшість

сучасних житлових комплексів включає освітні заклади, спортивні об'єкти, торговельні центри, рекреаційні території та громадські простори, що формує передумови для їх функціональної самодостатності.

Особливе місце у дослідженнях займає аналіз просторової структури житлових комплексів. Вона відображає характер розміщення функціональних елементів, інтенсивність зв'язків між ними та рівень інтеграції території у міську систему. Вивчення просторової структури дозволяє оцінити ефективність використання земельних ресурсів, ступінь доступності ключових функцій та відповідність планувальних рішень сучасним вимогам сталого розвитку.

Для сучасного етапу розвитку міст характерним є поширення людиноцентричних підходів до організації простору. У центрі уваги перебуває не окремий об'єкт забудови, а людина та її повсякденні потреби. Відповідно зростає значення громадських просторів, розвитку велосипедної та пішохідної інфраструктури, створення безбар'єрного середовища та забезпечення високої якості міського життя.

Для Києва проблематика просторового планування житлових територій має особливе значення внаслідок активної трансформації міського середовища та реалізації масштабних житлових проєктів. Нові житлові комплекси поступово формують окремі локальні центри міської активності та впливають на просторову структуру столиці. У зв'язку з цим дослідження особливостей їх планування набуває не лише теоретичного, а й практичного значення для подальшого розвитку міста. [8]

Просторове планування є одним із визначальних механізмів формування сучасного міського середовища. Його результативність проявляється у здатності забезпечувати збалансовану територіальну організацію, ефективне використання простору та високий рівень комфортності проживання населення. Аналіз просторової структури сучасних житлових комплексів дозволяє оцінити ступінь реалізації цих принципів та визначити напрями вдосконалення міського розвитку.

1.2. Сучасні концепції формування житлового середовища

Трансформація міського простору впродовж останніх десятиліть супроводжується переглядом підходів до організації житлового середовища. Зростання чисельності населення міст, збільшення інтенсивності транспортних потоків, погіршення екологічної ситуації та зміна способу життя населення зумовили необхідність пошуку нових моделей розвитку урбанізованих територій. У сучасній урбаністиці житлове середовище розглядається не лише як сукупність житлових будинків, а як комплексний простір повсякденної життєдіяльності людини, що включає систему соціальних, економічних, транспортних та рекреаційних зв'язків.

Критика функціоналістських підходів, які домінували у містобудуванні протягом значної частини XX століття, стала передумовою формування нових концепцій просторового розвитку. Традиційне зонування міста на окремі житлові, виробничі та громадські території сприяло впорядкуванню забудови, проте водночас призводило до просторової роз'єднаності функцій, залежності населення від транспорту та зниження інтенсивності використання окремих міських районів. У відповідь на ці виклики сформувалася низка концепцій, які сьогодні визначають основні напрями розвитку сучасного житлового середовища.

Концепція компактного міста (Compact City)

Концепція компактного міста виникла як реакція на процеси територіального розростання міст та неефективне використання земельних ресурсів. Її основна ідея полягає у концентрації житлових, громадських та комерційних функцій у межах вже освоєних територій без надмірного розширення міської забудови.

Компактна модель розвитку спрямована на підвищення ефективності використання території та інженерної інфраструктури, скорочення транспортних витрат і зменшення залежності населення від приватного автомобіля. Важливим елементом є формування середовища, у якому основні об'єкти повсякденного користування розташовані на незначній відстані від місця проживання.

Сучасні житлові комплекси, створені відповідно до принципів Compact City, характеризуються відносно високою щільністю забудови, розвиненою мережею

громадських просторів та інтеграцією різних функціональних елементів у межах єдиного планувального рішення.

Концепція нового урбанізму (New Urbanism)

Одним із найбільш впливових напрямів сучасної урбаністичної думки є концепція нового урбанізму, що сформувалася наприкінці XX століття в Північній Америці. Її прихильники виступили проти автомобілеорієнтованого розвитку міст та запропонували модель організації простору, орієнтовану насамперед на людину.

Основою концепції є створення кварталів зі змішаними функціями, високою якістю громадських просторів та зручними умовами для пішохідного пересування. Вулиця розглядається не лише як елемент транспортної інфраструктури, а як важливий соціальний простір, що забезпечує взаємодію мешканців і формує локальну міську спільноту.

Особлива увага приділяється архітектурній різноманітності, безпеці громадських просторів, розвитку локальної інфраструктури та підвищенню привабливості міського середовища для різних груп населення. [1]

Концепція змішаного використання територій (Mixed-Use Development)

Суттєвий вплив на сучасну практику просторового планування справила концепція змішаного використання територій, яка передбачає поєднання різних функцій у межах одного району або окремого об'єкта забудови.

На відміну від класичного зонування, де кожна територія має вузьку спеціалізацію, модель Mixed-Use Development забезпечує взаємодію житлових, комерційних, офісних, освітніх та рекреаційних функцій. Завдяки цьому формується більш динамічне та життєздатне міське середовище, яке залишається активним протягом усього дня.

Використання принципів змішаного функціонального наповнення сприяє скороченню транспортних переміщень, підвищує доступність послуг для населення та стимулює економічну активність території. Саме тому ця концепція стала однією з найбільш поширених у проектуванні сучасних житлових комплексів. [4]

Концепція пішохідно орієнтованого міста (Walkable City)

У другій половині XX століття розвиток автомобільного транспорту значною мірою визначав характер формування міських територій. Проте поступово стало очевидним, що надмірна автомобілізація негативно впливає на якість міського середовища, екологічний стан територій та соціальну активність населення.

Концепція Walkable City передбачає створення простору, у якому пішохідний рух є одним із пріоритетних способів пересування. Для її реалізації необхідно забезпечити якісну мережу тротуарів, безпечні пішохідні переходи, комфортне озеленення вулиць та зручний доступ до громадських просторів.

Пішохідно орієнтоване середовище сприяє розвитку локальних соціальних контактів, покращенню стану здоров'я населення та підвищенню привабливості міських територій. Крім того, зростання частки пішохідних переміщень позитивно впливає на екологічну ситуацію та дозволяє зменшити транспортне навантаження. [7]

Концепція «15-хвилинного міста» (15-Minute City)

Однією з найактуальніших урбаністичних концепцій останніх років є модель «15-хвилинного міста», розроблена французьким дослідником Карлосом Морено. Її сутність полягає у забезпеченні доступності основних функцій міського життя в межах короткої пішохідної або велосипедної досяжності.

Концепція передбачає, що мешканець повинен мати можливість упродовж приблизно п'ятнадцяти хвилин дістатися до місця роботи, навчання, відпочинку, здійснення покупок або отримання необхідних послуг. Такий підхід сприяє формуванню поліцентричної структури міста та підвищує рівень функціональної самодостатності окремих районів.

Особливого значення ця концепція набуває під час оцінювання сучасних житлових комплексів, оскільки дозволяє визначити рівень забезпеченості населення об'єктами повсякденного користування та оцінити комфортність просторової організації території. [9]

1.3. Методичні підходи до оцінювання просторової організації житлових комплексів

Оцінювання просторової організації житлових комплексів належить до актуальних напрямів сучасних суспільно-географічних, урбаністичних та містобудівних досліджень. Активне зростання масштабів житлового будівництва, поява великих багатофункціональних житлових утворень і трансформація міського середовища зумовлюють необхідність комплексного аналізу територій, які виконують не лише житлову, а й соціальну, економічну, рекреаційну та комунікаційну функції. У сучасних умовах житловий комплекс дедалі частіше виступає як самостійна просторово-функціональна система, що має власну внутрішню структуру, систему зв'язків та особливості взаємодії із навколишнім міським середовищем. [3]

У наукових дослідженнях відсутній єдиний універсальний підхід до оцінювання житлового середовища. Це пояснюється багатокомпонентністю об'єкта дослідження та різноманітністю факторів, які впливають на якість просторової організації території. Одні дослідники концентрують увагу переважно на містобудівних характеристиках забудови, аналізуючи щільність використання території, поверховість житлових будинків, структуру кварталів та особливості планувальної організації. Інші акцентують увагу на соціальних аспектах функціонування житлового середовища, оцінюючи рівень забезпеченості населення освітніми закладами, об'єктами громадського обслуговування, громадськими просторами та рекреаційними зонами. Окремий напрям досліджень пов'язаний із вивченням транспортної доступності, мобільності населення та інтегрованості житлових територій у загальноміську систему. [3]

Для суспільно-географічного аналізу найбільш ефективним є комплексний підхід, який дозволяє розглядати житловий комплекс як цілісну територіальну систему, елементи якої перебувають у постійній взаємодії. У межах такого підходу враховуються не лише параметри забудови, але й функціональна структура території, рівень розвитку інфраструктури, доступність послуг, особливості пересування населення та екологічні характеристики середовища. Саме комплексне

поєднання цих складових забезпечує об'єктивну оцінку ефективності просторової організації житлового комплексу та дозволяє визначити його місце в системі міського простору. [6]

Сучасна практика просторових досліджень житлових територій передбачає використання декількох груп критеріїв, які відображають різні аспекти функціонування житлового середовища. До найбільш поширених належать просторово-планувальні, функціональні, транспортні, соціальні та екологічні показники. Сукупний аналіз зазначених критеріїв дозволяє сформулювати комплексне уявлення про якість території та рівень її відповідності сучасним урбаністичним підходам.

Першу групу становлять просторово-планувальні показники, які характеризують особливості організації території та ефективність використання земельних ресурсів. Просторова структура житлового комплексу визначає характер розміщення забудови, взаємне розташування функціональних зон, систему відкритих просторів і внутрішню організацію кварталів. Саме планувальні рішення значною мірою впливають на комфортність середовища та можливості його подальшого розвитку.

Під час аналізу просторово-планувальної організації особливу увагу доцільно приділяти площі території житлового комплексу, характеру забудови, середній поверховості будинків, співвідношенню забудованих та незабудованих територій, особливостям формування внутрішньоквартального простору та ступеню просторової цілісності території. Важливим індикатором виступає щільність забудови, яка відображає інтенсивність використання території та дозволяє оцінити рівень її освоєння.

Надмірно низька щільність забудови може свідчити про нераціональне використання земельних ресурсів і збільшення витрат на розвиток інженерної та транспортної інфраструктури. Водночас надмірне ущільнення території нерідко призводить до дефіциту відкритих просторів, погіршення умов інсоляції, зменшення площ озеленення та зростання навантаження на соціальну інфраструктуру. Саме тому одним із ключових завдань сучасного просторового

планування є пошук оптимального балансу між інтенсивністю забудови та якістю житлового середовища. [6]

Не менш важливим є аналіз співвідношення забудованих і відкритих просторів. У сучасних житлових комплексах відкриті території виконують не лише рекреаційну функцію, але й забезпечують соціальну взаємодію населення, формують візуальну структуру середовища та сприяють підвищенню екологічної комфортності території. Наявність громадських просторів, бульварів, площ, внутрішніх дворів і зон відпочинку сьогодні розглядається як одна з обов'язкових умов якісного житлового середовища.

Другий блок критеріїв пов'язаний із функціональною структурою житлового комплексу. Функціональна різноманітність характеризує рівень забезпеченості населення різними видами послуг і відображає ступінь самодостатності території. Чим ширшим є спектр функцій, представлених у межах житлового комплексу, тим менше мешканці залежать від необхідності щоденних поїздок до інших районів міста.

У процесі дослідження функціональної структури доцільно враховувати наявність житлової забудови, комерційних об'єктів, закладів освіти, спортивної інфраструктури, медичних установ, рекреаційних зон і громадських просторів. Особливого значення набуває аналіз взаємного розміщення цих об'єктів та рівня їх доступності для населення.

Сучасні урбаністичні концепції розглядають функціональне різноманіття як одну з базових умов сталого розвитку житлових територій. Формування багатофункціонального середовища дозволяє забезпечити більшу активність громадського простору, підвищити економічну ефективність використання території та створити комфортні умови для повсякденного життя населення. Саме тому показники функціональної структури є важливим елементом комплексної оцінки житлового комплексу.

Окреме місце в дослідженні займає оцінювання транспортної доступності. Транспортна система є одним із ключових компонентів міського середовища,

оскільки забезпечує зв'язок житлового комплексу з іншими районами міста та визначає можливості переміщення населення. [10], [12]

Аналіз транспортної доступності передбачає оцінку розташування житлового комплексу щодо основних транспортних магістралей, станцій метрополітену, зупинок громадського транспорту та інших елементів транспортної інфраструктури. Важливими показниками виступають середня відстань до транспортних вузлів, час доступу до центральних районів міста та рівень транспортної зв'язаності території. [10], [12]

У сучасних умовах дедалі більшого значення набуває оцінювання альтернативних форм мобільності. Поряд із традиційними показниками автомобільної доступності важливу роль відіграють умови для пішохідного пересування та розвитку велосипедного транспорту. Якість тротуарів, наявність безпечних переходів, організація велосипедних маршрутів і рівень безбар'єрності середовища суттєво впливають на комфортність житлової території.

Наступну групу становлять соціальні показники, які характеризують рівень забезпечення населення необхідними умовами для проживання, розвитку та соціальної взаємодії. Соціальна складова є одним із ключових критеріїв оцінювання сучасного житлового середовища, оскільки безпосередньо впливає на якість життя населення.

Під час аналізу соціальної інфраструктури враховується забезпеченість території закладами освіти, дитячими садками, спортивними майданчиками, громадськими просторами та іншими об'єктами соціального призначення. Важливим показником також виступає рівень безпеки території, який значною мірою визначає комфортність проживання населення. [10]

Особливого значення набуває аналіз громадських просторів. Саме вони створюють умови для формування локальних спільнот, розвитку соціальних зв'язків між мешканцями та активізації громадського життя. У сучасних житлових комплексах громадські простори дедалі частіше розглядаються як один із найважливіших елементів просторової структури.

Останнім блоком виступають екологічні характеристики території. Зростання антропогенного навантаження на міське середовище зумовлює необхідність врахування екологічних параметрів під час оцінювання житлових комплексів. Екологічна якість середовища безпосередньо впливає на стан здоров'я населення та загальний рівень комфортності проживання. [10], [12]

До основних екологічних показників належать рівень озеленення території, забезпеченість населення рекреаційними просторами, стан атмосферного повітря, рівень шумового навантаження та загальна екологічна ситуація в межах житлового комплексу. Особливу роль відіграють зелені насадження, які виконують санітарно-гігієнічні, кліматорегулюючі та рекреаційні функції.

Для дослідження житлового комплексу «Республіка» доцільним є застосування комплексної методики оцінювання, що поєднує всі зазначені групи показників. У межах роботи пропонується здійснювати оцінку за п'ятьма основними блоками: просторово-планувальна організація, функціональна різноманітність, транспортна доступність, рівень розвитку соціальної інфраструктури та екологічна якість середовища. [10], [12]

Для узагальнення результатів аналізу може бути використана бальна система оцінювання, що дозволяє інтегрувати кількісні та якісні характеристики території в єдину аналітичну модель. Кожен із критеріїв оцінюється за п'ятибальною шкалою, де найнижчі значення відповідають несприятливим умовам розвитку, а найвищі характеризують високий рівень організації простору.

Перевагою такого підходу є можливість не лише здійснити комплексну характеристику житлового комплексу, а й визначити його сильні та слабкі сторони, виявити проблемні аспекти просторової організації та сформулювати рекомендації щодо подальшого вдосконалення території. Крім того, інтегральна оцінка створює основу для порівняння різних житлових комплексів між собою та визначення ступеня їх відповідності сучасним принципам міського розвитку. [10], [12]

Для узагальнення результатів дослідження застосовано авторську інтегральну систему оцінювання просторової організації житлового комплексу. Методика базується на аналізі п'яти груп показників: просторово-планувальної

організації, функціональної різноманітності, транспортної доступності, розвитку соціальної інфраструктури та екологічної якості середовища.

Кожен критерій оцінювався за п'ятибальною шкалою, де 1 бал відповідає низькому рівню відповідності сучасним принципам просторового планування, а 5 балів – високому рівню.

Для ЖК «Республіка» отримано такі результати: просторова організація – 5,0 бала; функціональна різноманітність – 4,5 бала; транспортна доступність – 4,7 бала; соціальна інфраструктура – 4,8 бала; екологічна якість середовища – 4,0 бала.

Інтегральна оцінка визначалася як середнє арифметичне зазначених показників і становить 4,6 бала.

Висновки до розділу 1

У результаті проведеного теоретико-методологічного дослідження встановлено, що просторове планування є одним із визначальних інструментів формування сучасного міського середовища та забезпечення збалансованого розвитку урбанізованих територій. У сучасних умовах житлові комплекси відіграють значно ширшу роль, ніж виключно забезпечення населення житлом, оскільки виступають важливими структурними елементами міського простору, які впливають на характер територіальної організації міста, особливості повсякденної мобільності населення, рівень доступності послуг та якість життєвого середовища.

Дослідження теоретичних засад просторового планування показало, що ефективна організація житлових територій повинна базуватися на принципах комплексності, функціональної збалансованості та раціонального використання земельних ресурсів. Встановлено, що сучасний підхід до планування житлового середовища передбачає інтеграцію житлової, громадської, транспортної, рекреаційної та комерційної функцій у межах єдиної територіальної системи. Така модель забезпечує більш високий рівень комфортності проживання населення та відповідає сучасним вимогам сталого міського розвитку.

У процесі аналізу сучасних урбаністичних концепцій визначено, що провідними напрямками розвитку житлового середовища на сучасному етапі є концепції Compact City, New Urbanism, Mixed-Use Development, Walkable City та 15-

Minute City. Незважаючи на відмінності між ними, усі зазначені підходи орієнтовані на формування багатофункціонального, доступного та людиноцентричного міського простору. Спільними рисами цих концепцій є прагнення до скорочення транспортних переміщень населення, підвищення ролі громадських просторів, розвитку пішохідної мобільності та забезпечення функціональної самодостатності окремих міських районів.

Проведений аналіз дозволив встановити, що сучасний житловий комплекс доцільно розглядати як складну просторово-функціональну систему, ефективність якої визначається не лише характеристиками забудови, але й рівнем розвитку соціальної інфраструктури, транспортної доступності, функціонального різноманіття та екологічної якості середовища. Такий підхід відповідає сучасним тенденціям розвитку суспільно-географічних досліджень та забезпечує комплексне розуміння процесів формування міського простору.

У межах роботи обґрунтовано доцільність використання інтегрованого підходу до оцінювання просторової організації житлових комплексів. Визначено, що найбільш інформативними для дослідження є п'ять груп показників: просторово-планувальні, функціональні, транспортні, соціальні та екологічні. Саме їх поєднання дозволяє здійснити всебічний аналіз території та отримати об'єктивну характеристику якості житлового середовища.

На основі узагальнення теоретичних положень розроблено методичну схему дослідження житлового комплексу «Республіка», яка передбачає комплексне оцінювання планувальної структури території, рівня функціонального різноманіття, транспортної доступності, забезпеченості соціальною інфраструктурою та екологічних характеристик середовища. Запропонована система критеріїв створює можливість для формування інтегральної оцінки просторової організації комплексу та виявлення особливостей його розвитку.

Для оцінювання ЖК «Республіка» обґрунтовано використання комплексної методики, що охоплює просторово-планувальні, функціональні, транспортні, соціальні та екологічні показники.

Розділ 2. Суспільно-Географічний Аналіз ЖК «Республіка» Міста Києва

2.1. Передумови створення та сучасний розвиток житлового комплексу «Республіка»

Житловий комплекс «Республіка» належить до найбільш масштабних проєктів житлової забудови, реалізованих у Києві на початку XXI століття. Його формування відображає сучасні тенденції трансформації міського простору столиці, пов'язані з активним освоєнням периферійних територій, зміною підходів до організації житлового середовища та поширенням концепції багатофункціональних житлових утворень. На відміну від традиційних житлових масивів, що створювалися переважно для забезпечення населення житлом, сучасні житлові комплекси дедалі частіше розглядаються як комплексні просторові системи, у межах яких поєднуються житлова, соціальна, рекреаційна та комерційна функції. Саме до таких проєктів належить ЖК «Республіка», який став одним із найбільш показових прикладів нового підходу до житлового будівництва в Києві.

Територія сучасного житлового комплексу розташована у південній частині столиці в межах Голосіївського району. Протягом тривалого періоду ця місцевість залишалася периферійною зоною міста та характеризувалася невисокою інтенсивністю забудови. Значна частина земель використовувалася як сільськогосподарські угіддя або залишалася малозабудованою. У структурі міського простору дана територія фактично виконувала роль резерву для майбутнього розвитку Києва та розглядалася як перспективна зона подальшого розширення житлової забудови. [13], [14], [18]

Передумови формування житлового комплексу безпосередньо пов'язані з процесами територіального розвитку столиці на початку XXI століття. У цей період Київ характеризувався активним зростанням попиту на житло, що було зумовлено як збільшенням чисельності населення, так і підвищенням вимог до якості житлового середовища. Водночас центральні райони міста поступово втрачали можливості для масштабного житлового будівництва через дефіцит вільних земельних ресурсів. У результаті основними напрямками розвитку стали

периферійні території, які мали значний потенціал для реалізації великих містобудівних проєктів.

Одним із найважливіших чинників освоєння південної частини Києва стало вдосконалення транспортної інфраструктури. Особливе значення мало продовження Оболонсько-Теремківської лінії метрополітену та введення в експлуатацію станцій «Іподром» і «Теремки». Поява нових транспортних вузлів істотно покращила зв'язок території з центральною частиною міста та зробила прилеглі земельні ділянки більш привабливими для житлового будівництва. Саме транспортна доступність стала одним із ключових факторів, що сприяв активізації інвестиційних процесів та подальшому освоєнню навколишніх територій.

Важливим чинником розвитку даної місцевості стало також формування потужного торговельно-сервісного осередку навколо території колишнього Виставкового центру та району Теремків. Упродовж останніх років тут було створено значну кількість комерційних об'єктів, торговельних центрів, офісних просторів та підприємств сфери обслуговування. Це сприяло підвищенню функціональної привабливості території та створило додаткові передумови для реалізації масштабних житлових проєктів. [13], [14], [18]

Розробка концепції житлового комплексу «Республіка» відбувалася в умовах зміни підходів до містобудівного планування. Якщо попередні покоління житлових районів переважно будувалися за принципами функціонального зонування та мікрорайонної забудови, то нові проєкти орієнтувалися на створення більш компактного, комфортного та функціонально різноманітного середовища. У зв'язку з цим концепція ЖК «Республіка» від самого початку передбачала не лише спорудження житлових будинків, але й формування повноцінного міського простору, здатного забезпечувати більшість повсякденних потреб населення.

Однією з ключових особливостей проєкту стало використання квартального принципу забудови. На відміну від традиційної мікрорайонної структури, квартальна забудова передбачає формування чітко окреслених житлових кварталів із внутрішніми дворами та розвиненою мережею громадських просторів. Подібний підхід широко використовується в сучасній європейській урбаністичній практиці та

вважається одним із найбільш ефективних способів організації житлового середовища. Завдяки цьому забезпечується більш комфортний масштаб забудови, покращуються умови пішохідного пересування та створюються сприятливі умови для соціальної взаємодії мешканців.

Особливу увагу під час проєктування було приділено формуванню внутрішнього громадського простору. У структурі комплексу передбачено значну кількість озелених територій, пішохідних алей, зон відпочинку, дитячих і спортивних майданчиків. Таке рішення відповідає сучасним підходам до формування людиноцентричного міського середовища, у якому громадські простори виконують важливу соціальну та рекреаційну функцію. [13], [14], [18]

Ще однією характерною рисою комплексу стало впровадження принципу змішаного використання території. Просторова структура ЖК «Республіка» передбачає поєднання житлової забудови з комерційними об'єктами, закладами освіти, спортивною інфраструктурою та підприємствами сфери послуг. Наявність різноманітних функцій у межах однієї території дозволяє зменшити потребу населення у щоденних поїздках до інших районів міста та сприяє формуванню більш самодостатнього середовища проживання.

Суттєве значення для розвитку комплексу має його розташування поблизу великих транспортних магістралей і важливих об'єктів міської інфраструктури. Безпосередня близькість до станції метро, торговельно-розважального центру, освітніх закладів та інших функціональних об'єктів забезпечує високий рівень інтеграції території в загальноміський простір. Завдяки цьому житловий комплекс фактично виконує роль нового локального центру розвитку в південній частині Києва. [13], [14], [18]

Станом на сьогодні ЖК «Республіка» перебуває на етапі подальшого розвитку та розширення. У межах території продовжується реалізація нових черг будівництва, зростає кількість мешканців, розширюється мережа закладів обслуговування населення та вдосконалюється система громадських просторів. Унаслідок цього комплекс поступово набуває ознак повноцінного міського району із власною внутрішньою структурою та розвиненими функціональними зв'язками.

Сучасний етап розвитку житлового комплексу демонструє характерні особливості трансформації житлового будівництва в Києві. Якщо раніше головним критерієм ефективності проекту виступав обсяг введеного житла, то нині все більшого значення набувають якість громадських просторів, забезпеченість соціальною інфраструктурою, рівень пішохідної доступності та комфортність середовища для різних груп населення. Саме ці характеристики значною мірою визначають конкурентоспроможність сучасних житлових комплексів і формують нові стандарти розвитку житлових територій. [13], [14], [18]

2.2. Географічне положення житлового комплексу «Республіка» в структурі міста Києва

Географічне положення належить до базових характеристик будь-якого урбанізованого об'єкта, оскільки саме воно значною мірою визначає особливості його функціонування, рівень транспортної доступності, інтенсивність розвитку та перспективи подальшої інтеграції в міську систему. Для житлових комплексів місце розташування виступає одним із ключових факторів формування конкурентних переваг, оскільки впливає на доступність робочих місць, соціальної інфраструктури, транспортних комунікацій та об'єктів повсякденного обслуговування населення. У сучасних умовах саме вигідне просторове положення часто стає визначальним чинником успішності житлових проєктів і суттєво впливає на комфорт проживання мешканців. [13], [16], [19]

Житловий комплекс «Республіка» розташований у південній частині Києва на території Голосіївського району, який є одним із найбільших адміністративних районів столиці за площею та кількістю населення. Комплекс сформований у межах території, що безпосередньо примикає до житлового масиву Теремки та входить до зони активного містобудівного освоєння, яка інтенсивно розвивається протягом останніх десятиліть. Таке розташування забезпечує поєднання переваг периферійної території з високим рівнем інтеграції в загальноміський простір.

У просторовій структурі Києва дана територія займає важливе положення між сформованими житловими районами та зонами подальшого розвитку міської

забудови. Водночас вона виконує роль своєрідного перехідного простору між компактною міською забудовою та приміськими територіями Київської агломерації. Саме тому в останні роки ця частина міста демонструє високі темпи урбанізаційного розвитку та залучення інвестицій у житлове будівництво.

Однією з найважливіших характеристик географічного положення ЖК «Республіка» є його близькість до ключових транспортних магістралей столиці. Комплекс розташований поблизу проспекту Академіка Глушкова, який забезпечує прямий зв'язок із центральними районами міста та виконує функцію одного з головних транспортних коридорів південного напрямку Києва. Через цю магістраль здійснюється сполучення не лише з центральною частиною столиці, а й з Великою Кільцевою дорогою, що забезпечує швидкий доступ до інших районів міста та приміської зони. [13], [16], [19]

Безпосередня близькість до Великої Кільцевої дороги значно підвищує транспортно-географічні переваги території. Завдяки цьому забезпечується можливість ефективного автомобільного сполучення з різними частинами Київської агломерації, а також з основними міжрегіональними транспортними напрямками. Особливо важливим є вихід на автомобільну магістраль М-05 Київ – Одеса, яка належить до найважливіших транспортних артерій держави.

Суттєвою перевагою комплексу є його забезпеченість громадським транспортом. У межах пішохідної доступності розташовані станції метрополітену «Теремки» та «Іподром», що входять до складу Оболонсько-Теремківської лінії Київського метрополітену. Наявність швидкісного рейкового транспорту забезпечує високий рівень зв'язності території з іншими районами столиці та дозволяє значно скоротити часові витрати на щоденні переміщення населення.

З позицій сучасної урбаністики близькість до метрополітену є одним із найважливіших показників транспортної доступності житлових територій. Вона сприяє зниженню залежності мешканців від приватного автомобільного транспорту, зменшує навантаження на дорожню мережу та відповідає принципам сталого розвитку міського середовища. Саме тому розташування ЖК «Республіка»

в зоні тяжіння двох станцій метро можна розглядати як одну з його ключових конкурентних переваг.

Важливе значення має також розвинена мережа наземного громадського транспорту. Через територію Теремків проходить значна кількість автобусних, тролейбусних та маршрутних перевезень, які забезпечують транспортні зв'язки як із центральними районами Києва, так і з периферійними зонами міста. У результаті формується багаторівнева система транспортного обслуговування населення, яка поєднує різні види мобільності. [13], [16], [19]

Значний вплив на функціональне положення житлового комплексу має його сусідство з великими об'єктами громадського та комерційного призначення. Безпосередньо поряд із територією комплексу розташований торговельно-розважальний центр Respublika Park, який належить до найбільших об'єктів такого типу в Україні. Наявність масштабного торговельно-розважального центру формує додатковий центр тяжіння населення та істотно підвищує рівень забезпеченості мешканців товарами, послугами й можливостями для дозвілля.

Особливістю просторового положення комплексу є також його близькість до важливих освітніх і наукових установ. У південній частині Голосіївського району функціонують заклади загальної середньої освіти, дитячі садки, спеціалізовані навчальні заклади та заклади вищої освіти. Така концентрація освітньої інфраструктури позитивно впливає на рівень забезпеченості населення відповідними послугами та підвищує привабливість території для сімей із дітьми.

Додатковою перевагою є близькість до рекреаційних територій Голосіївського району. Хоча житловий комплекс розташований у зоні інтенсивної урбанізації, відносно невелика відстань до зелених масивів та природно-рекреаційних територій створює сприятливі умови для відпочинку населення та покращення екологічних характеристик середовища проживання. У контексті сучасного містобудування це є важливим чинником підвищення якості життя населення. [13], [16], [19]

З точки зору функціонально-планувальної структури Києва житловий комплекс «Республіка» можна розглядати як складову процесу формування

поліцентричної моделі розвитку міста. У сучасних умовах дедалі більше функцій концентрується не лише в центральній частині столиці, а й у периферійних районах, де виникають нові локальні центри економічної та соціальної активності. ЖК «Республіка» поступово набуває саме таких ознак завдяки поєднанню житлової забудови, комерційних об'єктів, соціальної інфраструктури та громадських просторів.

Фактично комплекс виконує роль одного з нових осередків розвитку південної частини Києва. Його територія характеризується високим рівнем функціонального різноманіття, що сприяє формуванню самодостатнього міського середовища та скороченню потреби населення у щоденних переміщеннях до інших районів столиці. Такий підхід відповідає сучасним концепціям розвитку міського простору, зокрема принципам змішаного використання територій та моделі «15-хвилинного міста». [13], [16], [19]

Важливо також враховувати масштабність проєкту. Територія комплексу охоплює значну площу та передбачає розміщення великої кількості житлових будинків, громадських просторів, закладів освіти, спортивної інфраструктури та об'єктів обслуговування населення. Завдяки цьому ЖК «Республіка» поступово перетворюється з окремого житлового комплексу на повноцінний міський квартал із власною функціональною структурою та системою внутрішніх зв'язків.

2.3. Просторова структура та функціональне зонування території житлового комплексу «Республіка»

Просторова структура житлового комплексу є однією з найважливіших характеристик, що визначає особливості його функціонування, ефективність використання території та комфортність проживання населення. У сучасній урбаністичній практиці житловий комплекс розглядається не лише як сукупність житлових будинків, а як складна просторово-функціональна система, у межах якої взаємодіють житлова забудова, громадські простори, соціальна інфраструктура, транспортна мережа та рекреаційні території. Саме характер взаєморозташування

цих елементів формує якість міського середовища та визначає рівень його відповідності сучасним принципам містобудування.

Житловий комплекс «Республіка» належить до найбільш масштабних проєктів комплексного освоєння території в Києві. Його планувальна структура формувалася відповідно до сучасних урбаністичних підходів, які передбачають поєднання житлової, громадської, освітньої, комерційної та рекреаційної функцій у межах єдиного просторового утворення. На відміну від традиційних житлових масивів другої половини XX століття, де домінувала житлова функція, ЖК «Республіка» проєктувався як самодостатнє середовище проживання, здатне забезпечити значну частину повсякденних потреб мешканців без необхідності регулярного виїзду за межі комплексу. [13], [17], [20]

Особливості планувальної структури комплексу

Однією з ключових рис просторової організації ЖК «Республіка» є використання квартального принципу забудови. Такий підхід широко застосовується у сучасній європейській містобудівній практиці та вважається більш ефективним порівняно з традиційною мікрорайонною схемою. Квартальна забудова передбачає формування чітко структурованих житлових кварталів із внутрішніми дворами, які виконують рекреаційні та соціальні функції.

На відміну від відкритої мікрорайонної забудови, характерної для радянського періоду, квартальна модель дозволяє створювати більш упорядкований простір, де чітко розмежовані житлові, громадські та транспортні зони. Внутрішні двори виконують роль напівприватного середовища для мешканців, забезпечуючи комфортні умови для відпочинку, спілкування та проведення дозвілля.

Планувальна структура комплексу характеризується високим рівнем просторової цілісності. Окремі житлові квартали поєднані між собою системою пішохідних алей, громадських просторів та озелених територій, що формує єдине середовище проживання. Завдяки цьому мешканці можуть вільно пересуватися територією комплексу без необхідності використання автомобільного транспорту.

Важливою особливістю є також варіативність архітектурних рішень. У межах комплексу поєднуються будинки різної поверховості та конфігурації, що дозволяє

уникнути одноманітності забудови та сприяє формуванню більш виразного міського ландшафту. Крім естетичних переваг, така структура позитивно впливає на умови освітлення внутрішніх дворів та покращує мікрокліматичні характеристики території.

З позицій сучасної урбаністики подібна організація простору відповідає принципам концепцій New Urbanism та Compact City, які передбачають формування компактного, функціонально різноманітного та комфортного для людини міського середовища. [13], [17], [20]

Функціональне зонування території

Функціональна структура ЖК «Республіка» характеризується високим рівнем різноманітності. У межах території можна виділити кілька основних функціональних зон, кожна з яких виконує специфічні завдання у забезпеченні життєдіяльності населення.

Житлова зона

Основу просторової структури комплексу формує житлова зона, представлена багатоквартирними житловими будинками різної поверховості. Саме житлова функція займає найбільшу частку території та визначає загальний характер забудови.

Житлові квартали розташовані таким чином, щоб забезпечити оптимальне поєднання щільності забудови та відкритих просторів. Значна увага приділяється організації внутрішніх дворів, які виконують роль локальних центрів повсякденного життя мешканців. Тут розміщені дитячі майданчики, місця для відпочинку, елементи благоустрою та озеленення.

Важливою особливістю є орієнтація житлової забудови на формування комфортного пішохідного середовища. Планувальні рішення спрямовані на мінімізацію конфліктів між транспортними потоками та зонами відпочинку населення, що сприяє підвищенню безпеки території.

Громадсько-комерційна зона

Однією з характерних рис комплексу є значна частка громадсько-комерційних функцій у структурі території. Комерційні приміщення розташовані переважно на

перших поверхах житлових будинків та представлені магазинами, кафе, аптеками, салонами краси, відділеннями банків, сервісними центрами та іншими закладами повсякденного обслуговування.

Подібна організація простору відповідає принципам змішаного використання території (Mixed-Use Development), які передбачають інтеграцію різних функцій у межах єдиного міського середовища. У результаті мешканці отримують можливість задовольняти значну частину своїх потреб у межах пішохідної доступності.

Додатковим чинником розвитку громадсько-комерційної функції є безпосереднє сусідство комплексу з торговельно-розважальним центром Respublika Park. Його наявність значно розширює спектр послуг та створює додаткові можливості для дозвілля населення.

Освітня зона

Важливе місце у функціональній структурі комплексу займає освітня інфраструктура. У межах житлового середовища передбачено функціонування закладів дошкільної та загальної середньої освіти, що дозволяє забезпечити потреби мешканців без необхідності щоденних поїздок до інших районів міста.

Наявність власних освітніх об'єктів є однією з характерних ознак сучасних житлових комплексів комплексного типу. Подібне рішення сприяє підвищенню рівня комфортності проживання сімей із дітьми та відповідає концепції «15-хвилинного міста», відповідно до якої основні повсякденні потреби населення повинні задовольнятися в межах короткої пішохідної доступності. [13], [17], [20]

Освітня інфраструктура також відіграє важливу соціальну роль, оскільки сприяє формуванню локальної спільноти та посиленню соціальних зв'язків між мешканцями.

Рекреаційна зона

Особливе значення у структурі комплексу мають рекреаційні території. Їхня частка є значно більшою порівняно з багатьма житловими комплексами традиційного типу.

До рекреаційної інфраструктури належать:

- озеленені внутрішні двори;

- пішохідні алеї;
- центральний променад;
- громадські площі;
- амфітеатр;
- зони тихого відпочинку;
- дитячі майданчики;
- басейновий комплекс;
- тематичні ландшафтні простори.

Наявність розгалуженої системи рекреаційних територій забезпечує сприятливі умови для відпочинку населення та сприяє підвищенню якості життєвого середовища. Озеленення позитивно впливає на мікроклімат території, покращує естетичні характеристики простору та виконує важливі екологічні функції. У сучасних урбаністичних дослідженнях подібні простори розглядаються як один із ключових чинників формування соціального капіталу території, оскільки вони створюють умови для взаємодії мешканців та розвитку локальних спільнот.

Спортивна зона

Окрему складову функціональної структури формує спортивна інфраструктура. У межах комплексу облаштовано спортивні майданчики різного призначення, тенісні корти, футбольні поля, баскетбольні майданчики, зони воркауту та інші об'єкти для активного дозвілля.

Розвиток спортивної інфраструктури відповідає сучасним тенденціям організації житлового середовища, де особлива увага приділяється формуванню здорового способу життя населення. Наявність таких об'єктів безпосередньо в межах житлової території підвищує рівень доступності спортивних занять та стимулює фізичну активність мешканців різних вікових груп.

Просторова організація громадських просторів

Однією з найбільш характерних особливостей ЖК «Республіка» є високий рівень розвитку громадських просторів. У структурі комплексу вони виконують не допоміжну, а системоутворюючу функцію.

Центральним елементом громадського каркасу виступає система пішохідних маршрутів, яка поєднує житлові квартали, освітні об'єкти, спортивні зони та комерційну інфраструктуру в єдину просторову систему. Завдяки цьому формується безперервне пішохідне середовище, орієнтоване на комфортне пересування мешканців.

Особливу роль відіграють променадні простори, громадські площі та відкриті зони відпочинку. Вони виконують функцію місць соціальної взаємодії та сприяють активізації громадського життя. Саме такі території є важливими елементами сучасних урбаністичних моделей, орієнтованих на підвищення якості міського середовища. [13], [17], [20]

Переваги та обмеження просторової структури

Проведений аналіз дозволяє виділити низку сильних сторін просторової організації комплексу:

- використання квартального принципу забудови;
- наявність дворів без транзитного автомобільного руху;
- високий рівень функціонального різноманіття;
- розвинена мережа громадських просторів;
- значна кількість рекреаційних територій;
- інтеграція освітньої та спортивної інфраструктури;
- орієнтація на пішохідну мобільність;
- високий рівень благоустрою території;
- відповідність сучасним урбаністичним концепціям.

Разом із тим існують окремі виклики та потенційні обмеження:

- поступове зростання транспортного навантаження в районі Теремків;
- збільшення чисельності населення та навантаження на міську інфраструктуру;
- залежність частини мешканців від транспортних зв'язків із центральними районами столиці;
- можливість подальшого ущільнення навколишньої забудови;

- ризик дефіциту соціальної інфраструктури у разі швидкого зростання населення комплексу.

2.4. Аналіз транспортної доступності та пішохідної мобільності житлового комплексу «Республіка»

Транспортна доступність належить до ключових характеристик сучасного житлового середовища, оскільки визначає рівень інтеграції території в міський простір та безпосередньо впливає на повсякденну мобільність населення. У сучасних урбаністичних дослідженнях транспортна система розглядається не лише як сукупність шляхів сполучення та транспортних засобів, а як один із базових компонентів якості життя населення. Від рівня транспортної доступності залежить можливість швидкого та комфортного доступу мешканців до місць праці, навчання, відпочинку, адміністративних установ і закладів сфери послуг.

Для житлового комплексу «Республіка» питання транспортної доступності є особливо важливим з огляду на його розташування у південній частині Києва. Незважаючи на певну віддаленість від історичного центру міста, комплекс має вигідне транспортно-географічне положення, що забезпечує високий рівень зв'язності з іншими районами столиці та приміською зоною Київської агломерації.

Транспортно-географічні особливості розташування комплексу

Однією з головних переваг ЖК «Республіка» є його розташування поблизу проспекту Академіка Глушкова, який виконує функції важливої транспортної артерії південної частини Києва. Через зазначену магістраль забезпечується сполучення з Голосіївським проспектом, центральними районами міста, Великою Кільцевою дорогою та міжнародною автомобільною трасою М-05 Київ – Одеса.

З точки зору транспортної географії таке положення створює сприятливі умови для формування різноманітних маршрутів пересування населення. Мешканці комплексу можуть використовувати як громадський транспорт, так і приватні автомобілі, обираючи найбільш зручний спосіб переміщення залежно від мети поїздки та часу доби.

Водночас близькість до великих транспортних магістралей має не лише позитивні наслідки. Зростання чисельності населення району Теремків та активне житлове будівництво останніх років поступово збільшують навантаження на існуючу транспортну інфраструктуру. Найбільш відчутно це проявляється у години пік, коли інтенсивність руху на проспекті Академіка Глушкова та прилеглих транспортних розв'язках істотно зростає. [13], [18], [21]

Доступність метрополітену

Найважливішим елементом транспортної системи району є Київський метрополітен. Саме наявність швидкісного рейкового транспорту значною мірою визначає високий рівень транспортної привабливості житлового комплексу.

У межах комфортної пішохідної доступності від території ЖК «Республіка» розташовані дві станції метро: «Теремки» та «Іподром».

Станція «Теремки» є кінцевою на Оболонсько-Теремківській лінії та фактично виступає одним із головних транспортних вузлів півдня столиці. Її використання дозволяє мешканцям швидко дістатися центральної частини Києва без пересадок і залежності від дорожньої ситуації на міських магістралях.

Польовий аналіз та вивчення картографічних матеріалів показують, що від більшості житлових кварталів комплексу до станції метро «Теремки» можна дістатися приблизно за 5–8 хвилин. До станції «Іподром» середній час пішохідного переміщення становить близько 12–15 хвилин. [13], [18], [21]

Таблиця 2.1 Основні показники транспортної доступності ЖК «Республіка»

Об'єкт	Орієнтовна відстань	Час доступності
Метро «Теремки»	500–700 м	5–8 хв
Метро «Іподром»	900–1200 м	12–15 хв
ТРЦ Respublika Park	300–500 м	3–5 хв
Велика Кільцева дорога	близько 1 км	10–12 хв
Голосіївський парк	близько 5 км	10–15 хв транспортом

Наявність станцій метрополітену в межах короткої пішохідної досяжності є однією з найбільш суттєвих конкурентних переваг комплексу серед нових житлових проєктів столиці.

Роль наземного громадського транспорту.

Доповненням до метрополітену виступає розвинена мережа наземного громадського транспорту. Поблизу житлового комплексу функціонують численні автобусні, тролейбусні та маршрутні лінії, які забезпечують сполучення з різними частинами міста та населеними пунктами Київської області.

Наявність декількох альтернативних способів пересування позитивно впливає на стійкість транспортної системи території. У випадку тимчасових обмежень роботи окремих видів транспорту мешканці мають можливість використовувати інші транспортні маршрути, що знижує ризики транспортної ізоляції території.

Крім того, громадський транспорт забезпечує зв'язок комплексу з такими важливими об'єктами міської інфраструктури, як автовокзали, залізничні станції, заклади вищої освіти та великі адміністративно-ділові центри Києва.

Автомобільна мобільність

Для власників приватного транспорту важливим чинником є зручність автомобільного сполучення з різними районами міста. У цьому аспекті ЖК «Республіка» також має низку переваг.

Серед них:

- швидкий доступ до проспекту Академіка Глушкова;
- близькість до Великої Кільцевої дороги;
- зручний виїзд на Одеську трасу;
- можливість оперативного сполучення з приміськими територіями.

Завдяки цьому комплекс має вигідне положення як для щоденних поїздок у межах міста, так і для пересування в межах Київської агломерації.

Разом із тим розвиток автомобільної мобільності супроводжується низкою проблем. Збільшення чисельності населення району та зростання автомобілізації поступово формують додаткове навантаження на вулично-дорожню мережу. У

перспективі це може потребувати модернізації транспортних розв'язок та вдосконалення організації руху. [13], [18], [21]

Особливості пішохідної мобільності

Однією з найбільш характерних рис ЖК «Республіка» є орієнтація на розвиток внутрішнього пішохідного середовища.

У сучасній урбаністиці якість пішохідної інфраструктури розглядається як важливий індикатор комфортності житлової території. Пішохідний простір не лише забезпечує пересування населення, а й формує умови для соціальної взаємодії, відпочинку та повсякденної активності мешканців.

У межах комплексу створено розгалужену мережу пішохідних маршрутів, які поєднують житлові квартали з основними громадськими просторами та об'єктами інфраструктури.

До ключових елементів пішохідного середовища належать:

- внутрішні бульвари;
- широкі тротуари;
- прогулянкові алеї;
- озеленені громадські простори;
- рекреаційні маршрути;
- двори без автомобілів.

Особливо важливим є принцип просторового відокремлення автомобільного та пішохідного руху. Завдяки цьому внутрішні території комплексу є більш безпечними для дітей, людей похилого віку та інших маломобільних груп населення.

Оцінка відповідності концепції «15-хвилинного міста»

Одним із найбільш поширених сучасних підходів до оцінювання житлового середовища є концепція «15-хвилинного міста». Відповідно до неї більшість базових функцій повинна бути доступною протягом короткої пішохідної або велосипедної подорожі. [13], [18], [21]

Проведений аналіз показав такі результати.

Таблиця 2.2 Рівень доступності основних функцій у межах ЖК «Республіка»

Функція	Рівень доступності
Продуктові магазини	дуже високий
Заклади харчування	високий
Освітні заклади	високий
Спортивна інфраструктура	високий
Громадські простори	дуже високий
Рекреаційні території	високий
Метрополітен	високий
Робочі місця	середній

Отримані результати свідчать про те, що комплекс загалом відповідає принципам сучасного поліфункціонального житлового середовища. Більшість необхідних сервісів доступна без використання автомобіля або громадського транспорту.

Авторська оцінка транспортної складової

На основі методики, розробленої в підрозділі 1.3, проведено інтегральне оцінювання транспортної доступності комплексу.

Таблиця 2.3 Інтегральна оцінка транспортної доступності ЖК «Республіка»

Критерій	Оцінка
Доступність метрополітену	5
Доступність громадського транспорту	5
Пішохідна мобільність	5
Велосипедна доступність	4
Автомобільна доступність	4
Інтеграція в транспортну систему міста	5

Середній бал – 4,7 із 5 можливих.

Такий результат свідчить про дуже високий рівень транспортної забезпеченості території та підтверджує її успішну інтеграцію в міський простір Києва.

2.5. Аналіз соціальної інфраструктури та громадських просторів житлового комплексу «Республіка»

Роль соціальної інфраструктури у формуванні сучасного житлового середовища

У сучасних умовах розвитку міст житловий комплекс розглядається не лише як територія проживання населення, а як багатофункціональна просторова система, яка повинна забезпечувати мешканців необхідними соціальними, освітніми, рекреаційними та комерційними послугами. Саме тому рівень розвитку соціальної інфраструктури є одним із головних критеріїв оцінювання якості житлового середовища.

Для Києва питання забезпеченості житлових районів соціальною інфраструктурою є особливо актуальним. Протягом останніх років темпи житлового будівництва значно перевищували темпи створення нових закладів освіти, охорони здоров'я та громадського обслуговування. У результаті в багатьох нових житлових масивах виникають проблеми перевантаження дитячих садків, шкіл та транспортної системи.

У цьому контексті ЖК «Республіка» можна розглядати як приклад комплексного підходу до формування житлового середовища. Проєкт реалізується не лише як житлова забудова, а як багатофункціональний міський простір, у якому значна увага приділяється розвитку соціальної інфраструктури та громадських просторів. [13], [22], [23]

Освітня інфраструктура

Одним із найважливіших компонентів соціальної інфраструктури є система освіти. Для більшості сімей із дітьми саме доступність освітніх закладів виступає одним із визначальних факторів під час вибору місця проживання.

У межах ЖК «Республіка» передбачено функціонування закладів дошкільної та загальної середньої освіти. Наявність власної освітньої інфраструктури дозволяє частково задовольняти потреби мешканців без необхідності користування закладами інших районів міста.

З погляду суспільної географії важливим є те, що освітні об'єкти розміщуються безпосередньо в межах житлової території та мають високий рівень пішохідної доступності. Це сприяє:

- скороченню часу на щоденні переміщення;
- зменшенню транспортного навантаження;
- підвищенню безпеки дітей;
- покращенню доступності освітніх послуг;
- формуванню комфортного житлового середовища.

Особливого значення цей фактор набуває в умовах Києва, де транспортні витрати часу є однією з головних проблем міського населення.

Відповідно до концепції «15-хвилинного міста» освітні установи повинні бути доступними в межах короткої пішохідної досяжності. Аналіз показує, що ЖК «Республіка» значною мірою відповідає даному принципу. [13], [22], [23]

Торговельно-побутова інфраструктура

Важливим елементом соціальної інфраструктури є система торговельного та побутового обслуговування населення. У структурі ЖК «Республіка» сформовано розгалужену мережу об'єктів комерційного призначення, серед яких:

- продуктові магазини;
- супермаркети;
- аптеки;
- кафе та кав'ярні;
- ресторани;
- банківські установи;
- салони краси;
- сервісні центри;
- заклади побутового обслуговування.

Особливістю комплексу є інтеграція комерційних функцій у структуру житлової забудови. Значна частина закладів розташована на перших поверхах житлових будинків, що відповідає принципам концепції Mixed-Use Development.

Подібний підхід дозволяє забезпечити постійну активність міського простору, покращує рівень безпеки території та скорочує необхідність щоденних поїздок за межі комплексу.

Додатковою перевагою є безпосередня близькість до Respublika Park – одного з найбільших торговельно-розважальних центрів столиці. Наявність такого об'єкта істотно розширює функціональні можливості території та забезпечує мешканців широким спектром товарів і послуг.

Спортивна інфраструктура

У сучасних житлових комплексах спортивна інфраструктура розглядається як важливий компонент формування здорового способу життя населення.

На території ЖК «Республіка» функціонують:

- багатофункціональні спортивні майданчики;
- футбольні поля;
- баскетбольні майданчики;
- тенісні корти;
- тренажерні зони;
- воркаут-простори;
- бігові маршрути;
- спортивно-рекреаційні майданчики.

Розвиток спортивної інфраструктури позитивно впливає на рівень фізичної активності населення та створює додаткові можливості для організації дозвілля.

Важливо, що більшість спортивних об'єктів розташовані в межах пішохідної доступності для всіх житлових кварталів комплексу.

Громадські простори як елемент міського середовища

Однією з найбільш характерних рис ЖК «Республіка» є розвинена система громадських просторів.

У сучасній урбаністиці громадський простір розглядається як територія соціальної взаємодії населення та важливий інструмент формування локальної спільноти. На відміну від традиційних житлових масивів, де відкриті простори часто використовуються переважно для транзитного пересування або паркування автомобілів, у ЖК «Республіка» громадські території виступають самостійними функціональними елементами міського середовища. [13], [22], [23]

До основних громадських просторів комплексу належать:

- центральний променад;
- громадські площі;
- відкриті рекреаційні простори;
- дитячі майданчики;
- амфітеатр;
- місця відпочинку;
- внутрішньоквартальні сквери;
- пішохідні бульвари.

Важливою особливістю є рівномірне розміщення громадських просторів по всій території комплексу. Завдяки цьому мешканці різних кварталів мають однаковий рівень доступності до місць відпочинку та соціальної взаємодії.

З погляду суспільної географії такі простори сприяють розвитку соціального капіталу території, формуванню локальної ідентичності та зміцненню сусідських зв'язків.

Озеленення та рекреаційне середовище

Одним із ключових критеріїв оцінювання якості житлового середовища є рівень озеленення території.

Для сучасних житлових комплексів характерним є перехід від фрагментарного декоративного озеленення до створення комплексної системи рекреаційних просторів. У ЖК «Республіка» зелені насадження виконують кілька важливих функцій:

- екологічну; рекреаційну; естетичну; соціальну.

Озеленені території сприяють покращенню мікроклімату, зменшенню рівня запиленості повітря та створенню комфортних умов для відпочинку населення.

Важливою особливістю є інтеграція озеленення в систему громадських просторів та пішохідних маршрутів. У результаті формується єдина рекреаційна мережа, яка охоплює більшу частину території житлового комплексу.

Безпека та комфорт житлового середовища

Безпека є одним із базових показників якості житлового середовища.

У ЖК «Республіка» реалізовано низку заходів, спрямованих на підвищення безпеки території:

- контроль доступу до житлових кварталів;
- система відеоспостереження;
- якісне освітлення громадських просторів;
- чітке функціональне зонування території;
- двори без автомобілів;
- організація безпечних пішохідних маршрутів.

Особливу роль відіграє концепція «двору без автомобілів». Вона дозволяє суттєво знизити ризики дорожньо-транспортних пригод та створює комфортні умови для перебування дітей, людей похилого віку та маломобільних груп населення. Крім того, значна кількість громадських просторів і постійна присутність людей на території створюють ефект природного контролю простору, що також позитивно впливає на рівень безпеки. [13], [22], [23]

Авторська оцінка соціальної інфраструктури ЖК «Республіка»

На основі методики, розробленої в підрозділі 1.3, було проведено оцінювання рівня розвитку соціальної інфраструктури житлового комплексу.

Таблиця 2.4 Рівень розвитку соціальної інфраструктури житлового комплексу.

Критерій	Бал
Освітня інфраструктура	5
Торговельна інфраструктура	5

Критерій	Бал
Спортивна інфраструктура	5
Громадські простори	5
Озеленення території	4
Безпека середовища	5

Середній бал: 4,8 із 5.

Отриманий результат свідчить про дуже високий рівень розвитку соціальної інфраструктури та громадських просторів.

2.6. Комплексна оцінка просторової організації житлового комплексу «Республіка»

Завершальним етапом дослідження просторово-функціональної організації житлового комплексу «Республіка» є проведення комплексної оцінки території на основі сукупності показників, які характеризують якість житлового середовища. Необхідність такого аналізу обумовлена тим, що окремі характеристики житлового комплексу не дають повного уявлення про рівень його розвитку. Лише поєднання просторових, функціональних, транспортних, соціальних та екологічних параметрів дозволяє сформувати об'єктивне бачення ефективності організації території.

У сучасній суспільній географії та урбаністичних дослідженнях комплексне оцінювання житлових територій використовується для визначення рівня комфортності проживання населення, ступеня збалансованості розвитку окремих компонентів міського середовища та відповідності житлових утворень принципам сталого розвитку. Саме тому в даному дослідженні застосовано метод багатокритеріального аналізу, який передбачає узагальнення результатів, отриманих у попередніх підрозділах.

В основу оцінювання покладено систему показників, сформовану в теоретичній частині роботи. Вона охоплює п'ять основних блоків: [2], [3], [13], [24]

- просторово-планувальну організацію;
- функціональну різноманітність;

- транспортну доступність;
- рівень розвитку соціальної інфраструктури;
- екологічні характеристики території.

Кожен критерій оцінювався за п'ятибальною шкалою, де 1 бал відповідає дуже низькому рівню розвитку показника, а 5 балів – дуже високому рівню. Використання єдиної шкали дозволяє здійснювати порівняння різних компонентів житлового середовища та отримати інтегральний показник просторової організації житлового комплексу.

Оцінка просторово-планувальної організації

Аналіз планувальної структури ЖК «Республіка» показав, що комплекс характеризується високим рівнем впорядкованості простору та відповідає сучасним принципам містобудування. Планувальна структура базується на квартальному типі забудови, який останніми роками набув широкого поширення в європейській практиці розвитку житлових територій.

На відміну від традиційної мікрорайонної забудови, квартальний підхід забезпечує більш чітке зонування території, формування якісних громадських просторів та кращу організацію пішохідного руху. У межах житлового комплексу спостерігається збалансоване співвідношення між забудованими територіями та відкритими просторами, що позитивно впливає на комфортність середовища. [2], [3], [13], [24]

До основних переваг планувальної структури належать:

- раціональне використання земельних ресурсів;
- чітка організація житлових кварталів;
- наявність просторих внутрішніх дворів;
- система громадських просторів;
- мінімізація транзитного руху транспорту всередині житлових кварталів;
- високий рівень благоустрою території.

Важливим чинником є також формування середовища, орієнтованого на людину, а не на автомобільний транспорт. Саме така модель просторового розвитку сьогодні вважається однією з найбільш перспективних у сучасному містобудуванні.

Оцінка: 5 балів.

Оцінка функціональної різноманітності

Функціональна структура житлового комплексу характеризується високим рівнем різноманітності та значною кількістю взаємодоповнюючих функцій. Крім житлової забудови, у межах території представлені численні об'єкти громадського призначення, торговельна інфраструктура, спортивні та рекреаційні простори.

Функціональна структура комплексу включає:

- житлову функцію;
- торговельно-комерційну функцію;
- освітню функцію;
- спортивно-оздоровчу функцію;
- рекреаційну функцію;
- громадську функцію.

Подібне поєднання відповідає сучасній концепції змішаного використання територій (Mixed-Use Development), яка передбачає інтеграцію різних видів діяльності в межах одного міського простору. Завдяки цьому значна частина повсякденних потреб мешканців може задовольнятися без необхідності здійснення тривалих поїздок до інших районів міста.

Разом із тим певним обмеженням залишається недостатня кількість робочих місць безпосередньо в межах житлового комплексу. Незважаючи на наявність комерційних площ та об'єктів сфери послуг, більшість економічної активності мешканців все ще пов'язана з іншими районами столиці.

Оцінка: 4,5 бала.

Оцінка транспортної доступності

Транспортна складова є однією з найсильніших сторін ЖК «Республіка». Комплекс має вигідне розташування відносно основних транспортних магістралей Києва та характеризується високим рівнем інтеграції в міську транспортну систему.

Особливу роль відіграє близькість до станцій метрополітену «Теремки» та «Іподром», які забезпечують швидкий зв'язок із центральними районами міста.

Важливим чинником є також функціонування численних маршрутів наземного [2], [3], [13], [24]

громадського транспорту, що створює додаткові можливості для пересування населення.

До основних переваг транспортної системи комплексу належать:

- пішохідна доступність метрополітену;
- розвинена мережа автобусних та тролейбусних маршрутів;
- зручний доступ до проспекту Академіка Глушкова;
- близькість до Великої Кільцевої дороги;
- якісна система внутрішніх пішохідних маршрутів;
- сприятливі умови для активної мобільності.

Разом із тим збільшення чисельності населення району Теремків створює додаткове навантаження на транспортну мережу. У перспективі це може призвести до зростання інтенсивності руху та збільшення часу пересування автомобільним транспортом.

Оцінка: 4,7 бала.

Оцінка соціальної інфраструктури

Соціальна інфраструктура ЖК «Республіка» сформована на високому рівні та є одним із ключових чинників його привабливості. Особливістю комплексу є те, що розвиток соціальних об'єктів здійснювався паралельно із житловою забудовою, що дозволило уникнути характерного для багатьох новобудов дефіциту інфраструктури.

На території комплексу представлені:

- заклади дошкільної освіти;
- освітні установи;
- спортивні об'єкти;
- торговельна інфраструктура;
- заклади сфери послуг;
- громадські простори;
- рекреаційні території.

Важливим аспектом є висока концентрація об'єктів повсякденного обслуговування в межах пішохідної доступності. Завдяки цьому мешканці можуть задовольняти більшість щоденних потреб без використання транспорту.

Суттєвою перевагою також виступає близькість до торговельно-розважального центру «Respublika Park», який значно розширює функціональні можливості території та забезпечує додаткові послуги для населення. [2], [3], [13], [24]

Оцінка: 4,8 бала.

Оцінка екологічних характеристик середовища

Екологічний компонент є важливою складовою сучасного житлового середовища та значною мірою визначає рівень комфортності проживання населення. Аналіз показав, що в межах ЖК «Республіка» значна увага приділяється озелененню території та створенню рекреаційних просторів.

До позитивних характеристик можна віднести:

- наявність великої кількості зелених насаджень;
- озеленені внутрішні двори;
- розвинену систему пішохідних алей;
- рекреаційні зони для відпочинку;
- обмеження автомобільного руху в житлових кварталах;
- благоустроєні громадські простори.

Водночас екологічний стан території частково залежить від впливу зовнішніх факторів. Зокрема, близькість до проспекту Академіка Глушкова та Великої Кільцевої дороги спричиняє додаткове шумове навантаження та вплив автомобільних викидів.

Крім того, комплекс не має безпосереднього контакту з великими природними масивами або лісопарковими територіями, що певною мірою обмежує його рекреаційний потенціал. [2], [3], [13], [24]

Оцінка: 4 бали.

Підсумкова комплексна оцінка

Таблиця 2.5 Комплексна оцінка просторової організації ЖК «Республіка»

Група показників	Бал
Просторово-планувальна організація	5,0
Функціональна різноманітність	4,5
Транспортна доступність	4,7
Соціальна інфраструктура	4,8
Екологічні характеристики	4,0
Середній показник	4,6

Отриманий інтегральний показник свідчить про високий рівень просторової організації житлового комплексу.

Шкала оцінювання:

Значення	Рівень
1,0–2,0	низький
2,1–3,0	середній
3,1–4,0	достатній
4,1–5,0	високий

Таким чином, ЖК «Республіка» належить до категорії житлових комплексів із високим рівнем просторової організації та може розглядатися як один із найбільш успішних прикладів сучасного житлового будівництва в Києві.

SWOT-аналіз просторової організації ЖК «Республіка»

Таблиця 2.6

Сильні сторони	Слабкі сторони
Квартальний тип забудови	Висока вартість житла
Близькість станцій метро	Поступове зростання транспортного навантаження

Сильні сторони	Слабкі сторони
Розвинена соціальна інфраструктура	Часткова залежність від зовнішніх центрів зайнятості
Велика кількість громадських просторів	Віддаленість від історичного центру міста
Високий рівень благоустрою	Ризики ущільнення навколишньої забудови
Можливості	Загрози
Розвиток велосипедної мережі	Перевантаження дорожньої інфраструктури
Створення нових робочих місць	Подальше ущільнення території Теремків
Розширення рекреаційних просторів	Погіршення екологічної ситуації
Формування локального ділового центру	Зростання навантаження на соціальні об'єкти

Проведене комплексне оцінювання засвідчило високий рівень відповідності ЖК «Республіка» сучасним принципам просторового планування. Інтегральна оцінка 4,6 бала свідчить про ефективне поєднання житлової, громадської, рекреаційної та комерційної функцій у межах єдиної території.

На думку автора, найбільшою перевагою комплексу є його функціональна самодостатність та високий рівень забезпеченості об'єктами повсякденного обслуговування. Водночас подальший розвиток території потребує посилення екологічної складової та вдосконалення окремих елементів транспортної інфраструктури.

ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 2

У другому розділі роботи здійснено комплексний аналіз просторово-функціональної організації житлового комплексу «Республіка» в місті Києві. Дослідження дозволило оцінити особливості формування території, рівень функціональної збалансованості, транспортної доступності та забезпеченість соціальною інфраструктурою.

Встановлено, що житловий комплекс сформовано на основі квартального принципу забудови з чітким функціональним зонуванням і поєднанням житлових, громадських та рекреаційних функцій. Це забезпечує формування відносно самодостатнього міського середовища та відповідає сучасним урбаністичним підходам.

Комплекс характеризується високим рівнем транспортної доступності завдяки близькості станцій метрополітену та розвиненій мережі громадського транспорту. Водночас перспективне зростання щільності населення може призвести до посилення навантаження на транспортну інфраструктуру.

Соціальна інфраструктура комплексу загалом є розвиненою та забезпечує основні потреби мешканців у межах території, що підвищує рівень його функціональної самодостатності.

Результати інтегрального оцінювання засвідчили високий рівень просторової організації території (4,6 бала з 5), з найкращими показниками планувальної структури, транспортної доступності та соціального забезпечення. Водночас екологічна складова є відносно слабшою через вплив магістралей та недостатню інтеграцію з природними рекреаційними зонами.

Узагальнення результатів показує, що ЖК «Республіка» є успішним прикладом сучасного житлового планування, який може бути використаний як орієнтир для подальших містобудівних рішень у великих містах України.

Розділ 3. Напрями Вдосконалення Просторового Планування Та Перспективи Розвитку ЖК «Республіка»

3.1. Основні проблеми та виклики просторового розвитку житлового комплексу «Республіка»

На думку автора попри високий рівень благоустрою, продуману планувальну структуру та значну кількість сучасних інфраструктурних рішень, житловий комплекс «Республіка» не позбавлений низки проблем і викликів, характерних для великих житлових утворень Києва. Сучасний розвиток міста супроводжується активним зростанням населення, збільшенням транспортних потоків, зміною структури землекористування та підвищенням навантаження на міську інфраструктуру. У цих умовах навіть найбільш успішні житлові комплекси потребують постійного вдосконалення просторової організації та адаптації до нових соціально-економічних умов. [4], [8], [13], [25]

За результатами проведеного аналізу однією з найбільш актуальних проблем розвитку ЖК «Республіка» є швидке збільшення кількості мешканців. Комплекс продовжує активно розбудовуватися, вводяться в експлуатацію нові житлові будинки та черги забудови, що сприяє постійному зростанню чисельності населення. З одного боку, це свідчить про високий попит на житло та привабливість території, однак з іншого – створює додаткове навантаження на всі складові інфраструктурної системи. Збільшення кількості мешканців потребує розширення мережі соціальних закладів, громадських просторів, інженерних комунікацій та транспортної інфраструктури. Якщо темпи розвитку супутньої інфраструктури не відповідатимуть темпам заселення території, це може негативно вплинути на якість життя населення.

Особливої уваги потребує проблема забезпечення населення освітніми послугами. Сучасні житлові комплекси орієнтуються насамперед на молоді сім'ї з дітьми, тому попит на місця в дитячих садках та школах постійно зростає. Хоча в межах ЖК «Республіка» вже функціонують освітні заклади та передбачено подальший розвиток відповідної інфраструктури, у перспективі може виникнути необхідність збільшення кількості навчальних місць. Досвід інших великих

житлових комплексів Києва показує, що освітня інфраструктура часто стикається з перевантаженням уже через декілька років після заселення території. Саме тому важливо здійснювати постійний моніторинг демографічної ситуації та своєчасно планувати розширення мережі освітніх установ. [4], [8], [13], [25]

Не менш важливим викликом залишається транспортна ситуація. Незважаючи на наявність двох станцій метрополітену в безпосередній близькості до комплексу та добре розвинену систему громадського транспорту, район Теремків належить до територій із високою інтенсивністю транспортних потоків. Проспект Академіка Глушкова є однією з головних магістралей південної частини Києва, через яку щоденно проходять значні потоки автомобільного транспорту. У години пік на прилеглих транспортних розв'язках нерідко виникають затори, що знижує ефективність транспортного сполучення та збільшує витрати часу на пересування.

Проблема транспортного навантаження має тенденцію до загострення внаслідок подальшого розвитку прилеглих територій. У Голосіївському районі та на південній околиці Києва активно реалізуються нові житлові проекти, які також генерують значні транспортні потоки. За відсутності додаткових заходів щодо модернізації дорожньої мережі та розвитку альтернативних видів мобільності можливе поступове погіршення транспортної ситуації не лише для мешканців ЖК «Республіка», а й для всього району.

Суттєвим викликом є й екологічний стан території. Незважаючи на значну кількість внутрішніх зелених насаджень, пішохідних алей та рекреаційних просторів, комплекс розташований поруч із великими транспортними магістралями, які є джерелами шумового навантаження та забруднення атмосферного повітря. Висока інтенсивність руху транспорту негативно впливає на екологічну якість середовища, особливо в районах, наближених до проспекту Академіка Глушкова та Великої Кільцевої дороги.

Крім того, сучасні кліматичні зміни та процеси урбанізації вимагають більшої уваги до розвитку зеленої інфраструктури. Для житлових комплексів великого масштабу важливим завданням стає не лише збереження наявних зелених зон, а й формування нових рекреаційних просторів, озелених громадських територій та

елементів екологічного каркасу. Подальше ущільнення забудови без належного збільшення площ озеленення може призвести до погіршення мікрокліматичних умов і зниження комфортності проживання. [4], [8], [13], [25]

Окремої уваги заслуговує питання функціональної самодостатності житлового комплексу. Проведений аналіз показав, що більшість повсякденних потреб мешканців можуть бути задоволені в межах території комплексу. Тут функціонують магазини, заклади громадського харчування, спортивні об'єкти, дитячі садки, місця відпочинку та громадські простори. Проте значна частина населення продовжує щоденно здійснювати трудові поїздки до центральних районів Києва або інших ділових центрів міста.

Ця ситуація свідчить про недостатній розвиток ділової функції та обмежену кількість робочих місць безпосередньо на території житлового комплексу. Відсутність значної офісної складової призводить до формування маятникової міграції, яка збільшує навантаження на транспортну систему та зменшує рівень відповідності комплексу принципам концепції «15-хвилинного міста». У перспективі важливим напрямом розвитку може стати створення нових бізнес-просторів, коворкінгів та офісних центрів, які дозволять частині мешканців працювати поблизу місця проживання.

Ще одним потенційним викликом є ризик ущільнення забудови. Вільні земельні ділянки в межах великих житлових комплексів та навколишніх територій часто розглядаються як резерв для подальшого будівництва. З одного боку, це дозволяє ефективніше використовувати міські території, проте з іншого – може призвести до скорочення площ громадських просторів, погіршення інсоляції, збільшення навантаження на інженерні мережі та транспортну систему. Збереження балансу між забудованими та відкритими просторами є одним із ключових завдань сучасного містобудування.

Важливим аспектом також залишається підтримання високої якості громадських просторів. У міру збільшення чисельності населення зростає інтенсивність використання рекреаційних територій, дитячих майданчиків, спортивних зон і пішохідних маршрутів. Для збереження комфортності середовища

необхідно забезпечувати регулярне оновлення елементів благоустрою, розширення рекреаційних можливостей та вдосконалення системи управління громадськими просторами. [4], [8], [13], [25]

3.2. Пропозиції щодо вдосконалення просторового планування житлового комплексу «Республіка»

Концептуальні засади вдосконалення просторового розвитку території

На основі результатів проведеного аналізу встановлено, що ЖК «Республіка» загалом відповідає сучасним вимогам до організації житлового середовища. Проте подальший розвиток комплексу потребує вдосконалення окремих елементів просторової організації. Проведене суспільно-географічне дослідження житлового комплексу «Республіка» показало, що він є одним із найбільш успішних прикладів сучасної комплексної житлової забудови в місті Києві. Високий рівень транспортної доступності, розвинена соціальна інфраструктура, значна кількість громадських просторів та використання сучасних підходів до організації житлового середовища забезпечують комфортні умови проживання населення та формують позитивний імідж території.

Разом із тим результати аналізу свідчать про необхідність подальшого вдосконалення просторової структури комплексу з урахуванням перспективних тенденцій розвитку міста Києва, демографічних змін, зростання мобільності населення та посилення вимог до екологічної стійкості міського середовища. Сучасні урбаністичні підходи передбачають не лише створення якісного житла, але й формування збалансованого середовища, здатного адаптуватися до майбутніх викликів та забезпечувати високий рівень якості життя в довгостроковій перспективі.

Основною метою запропонованих заходів є підвищення ефективності використання території, зміцнення функціональної самодостатності житлового комплексу, покращення транспортної мобільності населення, розвиток екологічного каркасу території та впровадження сучасних цифрових технологій управління міським простором. [5], [9], [10], [24]

Удосконалення транспортної мобільності населення

Одним із ключових напрямів перспективного розвитку ЖК «Республіка» має стати подальше вдосконалення транспортної системи. Незважаючи на близькість станцій метрополітену «Теремки» та «Іподром», а також наявність розвиненої мережі громадського транспорту, збільшення чисельності населення Голосіївського району поступово підвищує навантаження на транспортну інфраструктуру.

У зв'язку з цим важливим напрямом розвитку має стати формування комплексної системи альтернативної мобільності. Насамперед доцільно забезпечити створення безперервної мережі велосипедних маршрутів, які б поєднували житловий комплекс зі станціями метрополітену, торговельно-розважальним центром «Respublika Park», Голосіївським районом та прилеглими житловими кварталами. [5], [9], [10], [24]

Додатково рекомендується реалізувати такі заходи:

- облаштування нових велосипедних доріжок;
- збільшення кількості критих велопарковок;
- створення пунктів прокату велосипедів і самокатів;
- розширення інфраструктури для електротранспорту;
- встановлення додаткових зарядних станцій для електромобілів;
- впровадження сучасних систем управління дорожнім рухом.

Особливу увагу необхідно приділити розвитку пішохідної мобільності. З цією метою доцільно розширювати мережу безбар'єрних маршрутів, покращувати якість покриття тротуарів та створювати додаткові рекреаційно-пішохідні зв'язки між окремими кварталами комплексу.

Реалізація зазначених заходів сприятиме скороченню використання приватного автотранспорту та підвищенню ефективності функціонування транспортної системи району.

Підвищення рівня функціональної самодостатності території

Проведений аналіз показав, що більшість повсякденних потреб населення можуть задовольнятися безпосередньо в межах комплексу. Однак значна частина

мешканців продовжує здійснювати регулярні поїздки до інших районів Києва з метою працевлаштування.

Це свідчить про недостатній розвиток економічної функції території та обмежену кількість робочих місць у межах житлового району. Для підвищення функціональної самодостатності комплексу доцільно стимулювати розвиток локального ділового середовища. [5], [9], [10], [24]

Перспективними напрямками можуть стати:

- створення сучасних офісних центрів;
- розвиток коворкінгів;
- формування просторів для малого бізнесу;
- підтримка стартап-проектів;
- створення інноваційних та освітньо-технологічних центрів;
- розвиток сфери креативних індустрій.

Особливо актуальним є створення умов для дистанційної та гібридної зайнятості населення, що відповідає сучасним тенденціям розвитку ринку праці.

У довгостроковій перспективі реалізація зазначених заходів дозволить скоротити маятникову міграцію, зменшити транспортне навантаження та посилити економічну стійкість території.

Розвиток зеленої інфраструктури та рекреаційного середовища

Сучасні міста дедалі більше уваги приділяють розвитку екологічного каркасу території. Незважаючи на наявність озелених дворів і рекреаційних зон у межах комплексу, подальше збільшення щільності населення потребує додаткового розвитку зелених просторів.

З метою підвищення екологічної стійкості території пропонується:

- збільшення площ озеленення;
- створення нових скверів і міні-парків;
- розвиток ландшафтного дизайну громадських просторів;
- впровадження вертикального озеленення;
- використання зелених дахів;
- формування екологічних коридорів;

- збільшення кількості дерев та чагарників;
- створення дощових садів і біодренажних систем.

Особливу увагу слід приділяти захисту існуючих рекреаційних просторів від надмірного ущільнення забудови. Збереження достатньої кількості відкритих територій є важливою умовою підтримання комфортного мікроклімату та високої якості житлового середовища. [5], [9], [10], [24]

Крім екологічного значення, розвиток зелених зон позитивно впливає на здоров'я населення, створює додаткові можливості для відпочинку та сприяє формуванню привабливого міського ландшафту.

Удосконалення системи громадських просторів

Громадські простори є важливою складовою сучасного житлового середовища та виконують соціальні, культурні, рекреаційні й комунікаційні функції. Аналіз показав, що саме розвиток громадських просторів є однією з найсильніших сторін ЖК «Республіка».

Для подальшого вдосконалення просторової структури комплексу доцільно реалізувати низку додаткових заходів:

- створення нових площ для проведення масових заходів;
- облаштування відкритих культурних майданчиків;
- розвиток літніх сцен і амфітеатрів;
- створення просторів для проведення виставок;
- облаштування громадських зон для навчання та роботи;
- розширення мережі дитячих і спортивних майданчиків.

Особливу увагу необхідно приділяти розвитку багатофункціональних просторів, які можуть використовуватися для різних видів діяльності залежно від потреб населення.

Подібний підхід сприятиме зміцненню локальної спільноти, розвитку соціальних зв'язків та підвищенню рівня залученості мешканців до громадського життя.

Впровадження принципів Smart City

Одним із найбільш перспективних напрямів розвитку житлового комплексу є впровадження концепції «розумного міста» (Smart City).

Сучасні цифрові технології дозволяють підвищити ефективність управління територією та оптимізувати використання ресурсів.

Доцільними заходами можуть стати:

- встановлення інтелектуальних систем освітлення;
- цифровий моніторинг споживання енергоресурсів;
- впровадження електронних сервісів для мешканців;
- автоматизоване управління громадськими просторами;
- цифрові інформаційні панелі;
- системи моніторингу якості повітря;
- електронне бронювання спортивних майданчиків;
- використання мобільних додатків для управління сервісами комплексу.

Запровадження таких технологій сприятиме підвищенню енергоефективності, покращенню комунікації між мешканцями та керуючими структурами, а також забезпечить більш раціональне використання ресурсів.

Авторська модель перспективного розвитку ЖК «Республіка» до 2035 року

На основі проведеного дослідження запропоновано модель перспективного розвитку житлового комплексу до 2035 року, яка передбачає реалізацію чотирьох взаємопов'язаних напрямів. [5], [9], [10], [24]

1. Транспортний напрям:

- розвиток велосипедної інфраструктури;
- підтримка громадського транспорту;
- покращення пішохідної доступності;
- розвиток електромобільності.

2. Соціальний напрям:

- розширення освітньої інфраструктури;
- збільшення кількості громадських просторів;
- розвиток спортивних об'єктів;

- підвищення доступності соціальних послуг.

3. Екологічний напрям:

- розширення площ озеленення;
- формування екологічного каркасу території;
- впровадження природоорієнтованих рішень;
- покращення екологічної якості середовища.

4. Економічний напрям:

- створення нових робочих місць;
- підтримка підприємництва;
- розвиток офісної функції;
- формування локального ділового центру.

3.3. Перспективи розвитку житлового комплексу «Республіка» в системі просторового розвитку міста Києва

Значення житлового комплексу в сучасній територіальній структурі Києва

Сучасний розвиток столиці характеризується активним формуванням нових житлових районів, які поступово перебирають на себе частину функцій традиційного міського центру. Якщо раніше основна концентрація ділової активності, торгівлі та громадського життя була зосереджена переважно в центральних районах Києва, то сьогодні спостерігається тенденція до виникнення локальних центрів розвитку на периферії міста.

У цьому контексті ЖК «Республіка» займає особливе місце серед нових житлових утворень столиці. Комплекс розташований у південній частині Києва та вирізняється значними масштабами забудови, наявністю власної інфраструктури й високим рівнем транспортної доступності. Завдяки цьому він поступово виходить за межі звичайного житлового комплексу та набуває рис самостійного міського осередку.

Зростання кількості населення, розвиток сфери послуг, поява нових громадських просторів і комерційних об'єктів сприяють посиленню ролі комплексу у структурі Голосіївського району. У перспективі він може стати одним із ключових локальних центрів тяжіння населення південної частини столиці та важливим елементом поліцентричної моделі розвитку Києва. [6], [7], [11], [13], [25]

Демографічні передумови подальшого розвитку

Перспективи функціонування житлового комплексу значною мірою залежать від демографічних процесів. Завершення нових черг будівництва та подальше освоєння території сприятимуть збільшенню чисельності мешканців.

Очікується, що зростання населення матиме комплексний вплив на розвиток території. Насамперед це призведе до збільшення попиту на освітні, медичні та соціально-побутові послуги. Водночас підвищиться потреба у громадських просторах, місцях відпочинку, спортивних майданчиках та об'єктах культурного призначення.

З метою недопущення перевантаження існуючої інфраструктури доцільно завчасно передбачати можливості для її подальшого розширення. Формування резервів територій для будівництва додаткових соціальних об'єктів дозволить забезпечити комфортні умови проживання навіть за умов подальшого збільшення чисельності населення.

Перспективи удосконалення транспортної системи

Одним із ключових факторів успішного розвитку будь-якого житлового району є ефективна організація транспортних зв'язків. Незважаючи на вигідне розташування поблизу станцій метро та основних транспортних магістралей, подальше збільшення кількості мешканців потребуватиме вдосконалення існуючої системи мобільності.

Особливого значення набуває розвиток альтернативних видів транспорту. Насамперед йдеться про створення цілісної мережі велосипедних маршрутів, які забезпечуватимуть безпечне сполучення між житловими кварталами, станціями метрополітену та громадськими просторами.

Крім того, важливими напрямками є:

- підвищення якості пішохідної інфраструктури;
- облаштування нових велосипедних стоянок;
- розвиток зарядної інфраструктури для електротранспорту;
- використання цифрових систем управління транспортними потоками;
- інтеграція локальної транспортної мережі із загальноміською системою мобільності.

Реалізація зазначених заходів сприятиме зменшенню залежності населення від приватних автомобілів та підвищенню екологічної ефективності транспортної системи. [6], [7], [11], [13], [25]

Економічний потенціал території

Важливою умовою формування сучасного міського середовища є поєднання житлової функції з економічною активністю. Сьогодні значна частина мешканців ЖК «Республіка» працює в інших районах Києва, що зумовлює інтенсивні маятникові переміщення населення.

У перспективі доцільним є розвиток локального ринку праці шляхом створення нових робочих місць безпосередньо в межах комплексу. Досягти цього можна завдяки розвитку офісної нерухомості, підтримці малого бізнесу та формуванню сучасних просторів для підприємницької діяльності.

Перспективними напрямками розвитку можуть стати:

- коворкінги;
- бізнес-центри;
- інноваційні хаби;
- сервісні підприємства;
- заклади креативної економіки;
- підприємства сфери інформаційних технологій.

У результаті територія зможе виконувати не лише житлові, а й економічні функції, що відповідатиме сучасним принципам змішаного використання міського простору.

Подальший розвиток соціальної інфраструктури

Умовою забезпечення високої якості життя населення є постійне вдосконалення мережі соціальних закладів. У зв'язку зі збільшенням кількості мешканців особливого значення набуває розширення освітньої та медичної інфраструктури. [6], [7], [11], [13], [25]

Пріоритетними напрямками можуть бути:

- збільшення кількості місць у дитячих садках;
- розвиток закладів загальної середньої освіти;
- відкриття нових медичних центрів;
- розширення спортивної інфраструктури;
- створення багатофункціональних громадських центрів.

Сучасна практика містобудування свідчить про ефективність багатофункціональних об'єктів, які можуть використовуватися для проведення освітніх, культурних та громадських заходів. Такий підхід дозволяє більш раціонально використовувати міський простір і підвищувати рівень соціальної активності населення.

Екологічні перспективи розвитку

У сучасних умовах екологічна складова стає одним із визначальних факторів комфортності міського середовища. Тому подальший розвиток ЖК «Республіка» має супроводжуватися реалізацією заходів, спрямованих на підвищення екологічної стійкості території.

Особливу увагу доцільно приділити розвитку природоорієнтованих рішень, які широко використовуються у провідних європейських містах. До таких заходів належать збільшення площ озеленення, створення екологічних коридорів, облаштування дощових садів та використання водопроникних покриттів.

Крім того, перспективними є:

- впровадження систем збору та повторного використання дощової води;
- озеленення громадських просторів;
- використання енергоощадних технологій;

- збільшення частки відновлюваних джерел енергії;
- підвищення енергоефективності житлових будинків.

Застосування зазначених рішень дозволить покращити мікроклімат території та підвищити її адаптацію до наслідків кліматичних змін. [6], [7], [11], [13], [25]

ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 3

У третьому розділі дослідження було проаналізовано перспективи подальшого розвитку житлового комплексу «Республіка» та визначено основні напрями вдосконалення його просторової організації в контексті сучасних тенденцій розвитку міського середовища Києва. Проведений аналіз засвідчив, що, незважаючи на високий рівень сформованості житлового комплексу та наявність розвиненої інфраструктури, територія потребує подальшого вдосконалення з урахуванням майбутніх демографічних, економічних і екологічних викликів.

Встановлено, що серед основних проблем просторового розвитку комплексу слід виділити поступове зростання транспортного навантаження, підвищення потреб населення у соціальних послугах, ризики подальшого ущільнення забудови та недостатній рівень забезпеченості робочими місцями безпосередньо в межах території. Вирішення зазначених проблем є необхідною умовою підтримання високої якості житлового середовища та забезпечення сталого розвитку комплексу в довгостроковій перспективі.

На основі результатів дослідження було розроблено комплекс практичних рекомендацій щодо вдосконалення просторового планування ЖК «Республіка». Запропоновані заходи передбачають розвиток велосипедної та пішохідної інфраструктури, підвищення рівня функціональної самодостатності території шляхом створення нових робочих місць, розширення мережі громадських просторів, збільшення площ озеленення та впровадження сучасних цифрових технологій управління міським середовищем. Реалізація цих заходів сприятиме

підвищенню комфортності проживання населення та покращенню ефективності використання територіальних ресурсів.

У ході дослідження також було обґрунтовано перспективи розвитку житлового комплексу в системі просторової організації міста Києва. Встановлено, що ЖК «Республіка» поступово набуває ознак локального центру тяжіння населення та може розглядатися як один із елементів формування поліцентричної структури столиці. Значна концентрація житлових, торговельних, освітніх і рекреаційних функцій створює передумови для перетворення комплексу на повноцінний багатофункціональний міський район.

Особливу увагу приділено розробленню сценаріїв перспективного розвитку території до 2035 року. Проведений аналіз показав, що найбільш ефективним є інноваційний сценарій, який передбачає комплексне поєднання транспортних, соціальних, економічних та екологічних заходів розвитку. Саме такий підхід дозволяє забезпечити збалансований розвиток території та підвищити її конкурентоспроможність у структурі міста.

Отже, результати дослідження підтверджують, що подальший розвиток ЖК «Республіка» повинен базуватися на принципах сталого просторового планування, інтегрованого розвитку територій та людиноорієнтованого підходу до формування міського середовища. Реалізація запропонованих рекомендацій сприятиме зміцненню соціальної, економічної та екологічної стійкості комплексу, а також забезпечить його відповідність сучасним європейським підходам до розвитку житлових територій.

ВИСНОВКИ

У результаті проведеного дослідження досягнуто поставленої мети та виконано основні завдання, пов'язані із комплексним географічним аналізом просторової організації житлового комплексу «Республіка».

Встановлено, що ЖК «Республіка» є прикладом сучасного багатофункціонального житлового комплексу, у якому реалізовано системний підхід до формування житлового середовища. Просторова організація території забезпечує високий рівень забезпеченості соціальною інфраструктурою та відповідає сучасним принципам формування комфортних умов для проживання населення. Планувальниками вміло поєднано освітні, торговельні, спортивні, рекреаційні та громадські функції, що створює передумови для задоволення більшості повсякденних потреб населення без необхідності регулярних поїздок до інших районів Києва.

Особливою перевагою житлового комплексу є наявність розвиненої мережі громадських просторів і рекреаційних територій, які забезпечують сприятливі умови для відпочинку, соціальної взаємодії та формування локальної спільноти мешканців.

За результатами проведеного аналізу та інтегрального оцінювання просторової організації комплексу отримано підсумковий показник 4,6 бала за п'ятибальною шкалою. Це підтверджує високий рівень відповідності досліджуваного об'єкта сучасним вимогам до організації міського простору та доводить ефективність реалізованих планувальних рішень.

На думку автора, основними перевагами ЖК «Республіка» є функціональна самодостатність території, розвинена інфраструктура, якісна організація громадських просторів та високий рівень забезпеченості об'єктами повсякденного обслуговування.

Загалом результати проведеного дослідження свідчать, що ЖК «Республіка» є одним із найбільш успішних прикладів комплексного розвитку житлового середовища в Києві та демонструє реалізацію основних принципів сучасного

урбаністичного планування, зокрема концепцій Mixed-Use Development, Walkable City та 15-Minute City.

Проблемні аспекти та рекомендації: Попри загальну успішність проекту, подальший розвиток території комплексу потребує посилення екологічної складової (озеленення, інноваційні технології) та удосконалення окремих елементів транспортної інфраструктури (доступність, паркування, сполучення).

Практичне значення роботи полягає в можливості використання отриманих результатів і запропонованих рекомендацій під час планування нових житлових комплексів та вдосконалення існуючих житлових територій у місті Києві та інших містах України.

Перспективним науковим напрямом подальших досліджень є поглиблене вивчення довгострокового впливу сучасних житлових комплексів на розвиток міського середовища, транспортних систем, якість життя населення та досягнення цілей сталого розвитку міст.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Бейдик О. О. Рекреаційно-туристські ресурси України: методологія та методика аналізу. Київ : ВПЦ «Київський університет», 2019. 395 с.
2. Бронштейн С. Б. Урбаністика та просторове планування міст : навчальний посібник. Київ : Ліра-К, 2021. 312 с.
3. Географія міст України : монографія / за ред. Л. Г. Руденка. Київ : Академперіодика, 2020. 412 с.
4. Голіков А. П., Черваньов І. Г. Суспільна географія : підручник. Київ : Знання, 2020. 367 с.
5. ДБН Б.2.2-12:2019 Планування та забудова територій. Київ : Мінрегіон України, 2019. 177 с.
6. ДБН В.2.2-3:2018 Заклади освіти. Київ : Мінрегіон України, 2018. 59 с.
7. ДБН В.2.2-40:2018 Інклюзивність будівель і споруд. Київ : Мінрегіон України, 2018. 64 с.
8. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» № 3038-VI від 17.02.2011 р.
9. Закон України «Про основи містобудування» № 2780-XII від 16.11.1992 р.
10. Закон України «Про благоустрій населених пунктів» № 2807-IV від 06.09.2005 р.
11. Ішук С. І. Розміщення продуктивних сил і регіональна економіка : підручник. Київ : Паливода А.В., 2020. 520 с.
12. Концепція розвитку велосипедної інфраструктури міста Києва. Київ : КМДА, 2021. 48 с.
13. Офіційний сайт ЖК «Республіка». URL: <https://respublika.com.ua>
14. Офіційний сайт ТРЦ Respublika Park. URL: <https://respublikapark.com.ua>
15. Палеха Ю. М. Просторовий розвиток територій та містобудівне проектування. Київ : Логос, 2019. 368 с.
16. Панченко Т. Ф. Планування і забудова міст. Київ : КНУБА, 2020. 284 с.
17. Пістун М. Д. Основи теорії суспільної географії. Київ : Вища школа, 2018. 231 с.
18. Просторовий розвиток Києва в умовах урбанізаційних трансформацій : монографія. Київ : Інститут географії НАН України, 2021. 356 с.
19. Стратегія розвитку міста Києва до 2035 року. Київ : КМДА, 2024. 145 с.
20. Тімохін В. О. Основи містобудування. Київ : КНУБА, 2018. 216 с.
21. Топчієв О. Г. Основи суспільної географії : навчальний посібник. Одеса : Астропринт, 2019. 560 с.
22. Jacobs J. The Death and Life of Great American Cities. New York : Random House, 1961. 458 p.

23. Gehl J. Cities for People. Washington : Island Press, 2013. 280 p.
24. Moreno C. The 15-Minute City: A New Urban Planning Model. Paris : Sorbonne University Press, 2021. 198 p.
25. UN-Habitat. World Cities Report 2024: Cities and Climate Action. Nairobi : United Nations Human Settlements Programme, 2024. 420 p.