

**Шилова Т. О., к.т.н., доцент** (Київський національний університет будівництва та архітектури, м. Київ, shylova.to@knuba.edu.ua)

### **ЗАКРИТІСТЬ ТЕРИТОРІЇ ЖИТЛОВИХ КОМПЛЕКСІВ: ПОЗИТИВ ЧИ НЕГАТИВ?**

**Аналіз сучасних тенденцій будівництва житлових комплексів (ЖК) свідчить про те, що більшість ЖК мають закриту територію як для автомобілів, так і для пішоходів, і лише трішки більше ніж чверть мають відкриту територію. В роботі виявлено спільні риси, переваги та недоліки закритих і відкритих ЖК, надано пропозиції щодо того, як можна відкрити території ЖК.**

**Ключові слова:** закритий житловий комплекс; відкритий житловий комплекс; безпека мешканців; благоустрій території; мобільність; сегрегація; соціалізація населення.

**Вступ.** Останнім часом проєктувальники житлового середовища поступово змінюють підхід до організації території в межах житлового району зі створення звичних класичних мікрорайонів на користь житлових комплексів. В місті наразі можна побачити велике різноманіття житлових комплексів і за площею, і за організацією простору, і за системою культурно-побутового обслуговування. Деякі з цих житлових комплексів (ЖК) мають закриту, а інші – відкриту територію.

Більша частина житлових комплексів Києва, побудованих після 2010 року, мають закриту територію для пішоходів та машин. Це майже 700 гектарів землі, до якої не можуть вільно потрапити більшість киян. Хоча дослідники міста запевняють: паркани не дають безпеку, а якісний публічний простір можна отримати й без них, мешканці закритих ЖК відмовлятися від парканів не поспішають. Водночас інші містяни втратили доступ до звичних маршрутів, берегу Дніпра чи зелених зон.

На прохання The Village Україна аналітики ЛУН Місто порахували, скільки ЖК Києва мають закриту територію. Загалом проаналізували дані щодо всіх багатоквартирних житлових будинків, які звели після 2010 року, а також тих, які зараз будують чи тільки заплановані. З 834 житлових комплексів дані щодо доступу до

території були стосовно 497 комплексів. З них більша частина (54%) закриті як для автомобілів, так і для пішоходів, ще 19% закриті тільки для машин. Трішки більше за чверть (27%) мають відкриту територію [7].

**Мета роботи.** Проаналізувати переваги та недоліки закритих і відкритих житлових комплексів, дати пропозиції щодо того, як можна відкрити території ЖК.

**Виклад основного змісту роботи.** Звісно, кожна людина й, тим більше, мешканець мегаполісу потребує особистого простору. Недаремно в концепції ВООЗ серед обов'язкових чинників, які характеризують здоров'я людини, чільне місце посідає вимога про наявність окремої кімнати в помешканні, тобто йдеться про те, що людина вважається здоровою не просто тоді, коли вона не хвора, не має спадкових, генетично обумовлених або набутих захворювань, а тоді, коли має всі умови для повного розкриття своїх фізичних і духовних здібностей, коли у неї є можливість задовольняти всі свої забаганки, досягати омріяної мети. А окрема кімната, де людина за потреби може усамітнитися навіть від улюблених домашніх, кімната, яку кожен член родини може організувати, оздобити та прикрасити на свій власний смак і розсуд, точно цьому посприяє. Як організувати таке в квартирі фахівцям зрозуміло: треба просто мати окремі кімнати (не суміжні) за числом членів родини і плюс спільну кімнату, де за бажанням можна зібратися всім разом. А як таке зробити в масштабах житлового району, міста? Практично так само: окремі будинки, посередині – майдан, де можна зібратися. Деякі містобудівники пішли далі й вирішили, що треба закрити цей простір від сторонніх – так само, як ми зачиняємо двері своєї квартири. Так з'явилися закриті житлові комплекси (ЖК), де хтось радіє від елітарності, обраності, а хтось відчуває клаустрофобію, почуввається як в режимній зоні, резервації. І коли мешканець такого району йде в свою затишну оселю, а за ним з металевим брязкотом зачиняються ворота, то невідомо, які він має відчуття. Крім того, його гості теж не можуть вільно туди заходити, а потрапити можна, лише добре обґрунтувавши мету свого візиту. Сторонніх осіб пускають виключно за гостьовими перепустками. Зокрема, мешканці Файна Таун погодили режим, за яким закритими є не тільки внутрішні подвір'я, а й територія всього комплексу. За словами забудовника, 85% мешканців ЖК Файна Таун та Respublika майже не виїжджають за межі комплексів. Вони працюють з дому, бо для них створені усі умови. Людина економить купу часу на дорозі, це свідчить на

користь комплексної забудови, де «навколо тебе живуть люди твого рівня».

Звісно, в закритих ЖК мешканці платять високу ціну за відчуття спокою, захищеності, безпеки. Але водночас кримінальна статистика свідчить, що кількість злочинів на територіях закритих ЖК аж ніяк не менша, ніж у відкритих. І все це – через відсутність на вулицях та біля будинків людей, які могли б запобігти злочинам і попередити порушення громадського порядку. Більше того, трапляється й таке, що працівники, які мають гарантувати безпеку мешканців, часто самі виявляються причетними до злочинів. То й постає питання: чи варто відгороджуватися від навколишніх територій, чи, навпаки, вживати заходи щодо більшої соціалізації населення, забезпечення кращої охорони, якісного освітлення. Отже, кожен городянин, обираючи собі оселю, має вирішити для себе: наскільки приємно жити за парканом у відриві від міського життя (рис. 1).

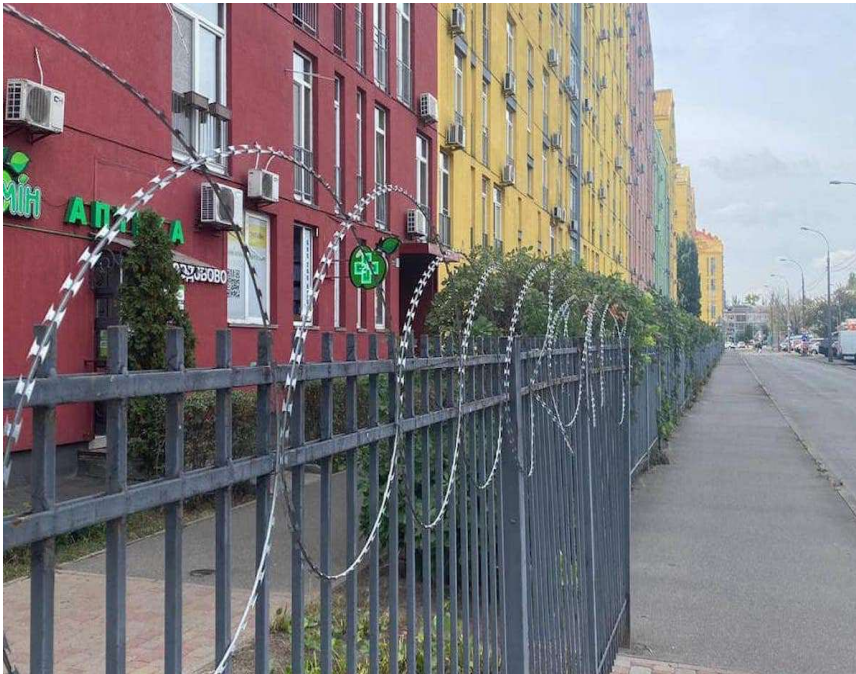


Рис. 1. Колючий дріт на паркані ЖК Комфорт Таун, одного з проєктів КАН

Для об'єктивної оцінки комфортності проживання на території закритих та відкритих житлових комплексів можна порівняти планувальну організацію ЖК «Французький квартал», «Французький квартал – 2» та «Бульвар фонтанів» в центрі Києва (рис. 2, 3, 4). Так, бачимо, що в середині закритих ЖК немає об'єктів масового відвідування, всі заклади комунально-побутового

обслуговування розташовані по периметру цих районів. У відкритих ЖК – таких, як «Французький квартал – 2» зосереджено велику кількість всляких об'єктів масового відвідування, розрахованих не лише на обслуговування мешканців цього ЖК, а й на мешканців прилеглих територій. Ці об'єкти розташовані в середині ЖК і по його периметру, їх відчутно більше; вони більш різноманітні й потужні, створюють більше робочих місць, сплачують набагато більше податків.



Рис. 2. ЖК «Французький квартал» (закрита територія)

Цікаво прослідкувати за розподілом території в цих житлових комплексах. В закритих житлових комплексах уся територія, що обнесена парканом, вилучається із загальноміського обігу й стає прибудинковою територією, на яку не допускаються сторонні відвідувачі, за неї мають платити мешканці цих ЖК. Але ж це часто великі території, платити за них доводиться дуже високу ціну. Не секрет, що часто для підвищення привабливості житловим комплексам у їхні межі включають території парків та скверів загального користування, озер, прилеглих лісів. Наприклад, ЖК Riverstone загородив набережну затоки Дніпра; житловий комплекс «Паркове місто» на Виноградарі огородив ботанічну пам'ятку

природи «Крістова гірка»; житловий комплекс «Республіка» на Теремках перекрив фрагмент пішохідного транзитного маршруту, що є складовою великого коридору від проспекту Глушкова аж до ринку «Столичний» у межах схеми забудови ЖК.



Рис. 3. ЖК «Французький квартал 2» (відкрита територія)



Рис. 4. ЖК «Бульвар Фонтанів» (закрита територія)

Звісно, що для мешканців ЖК це стає додатковою причиною, проте жителі прилеглих територій не можуть цим користуватися, тобто їхні права обмежуються. Часто на територіях закритих ЖК створюють певні елементи благоустрою, скористатися якими теж можуть лише мешканці самих ЖК. Наприклад, помилуватися фонтанами на «Бульварі фонтанів» можна лише звіддалі, зазирнувши за паркан. А фонтани у «Французькому кварталі – 2» доступні будь-кому з перехожих. Там створена пішохідна алея без заїду автомобілів на територію ЖК, оснащена фонтанами, дитячими майданчиками, лавочками для відпочинку, добре озеленена. На ній завжди вирує життя: люди відпочивають, діти бавляться поряд, всі легко можуть відвідувати ресторани, кав'ярні, магазини. Подбали й про інклюзивність – всі входи оснащені пандусами, не залишилося навіть двох-трьох сходинок, на які важко було б заїхати кріслом колісним. Всі бізнеси на цій алеї гарно працюють, дають прибуток і заробіток працівникам. Звісно, що крім цієї алеї, яка знаходиться у вільному доступі для всіх охочих, у мешканців відкритого ЖК є також закрита прибудинкова територія, на якій розташовані дитячі майданчики для малих дітей, що потребують більшого спокою та захисту й водночас меншої соціалізації, добре озеленені місця відпочинку дорослих. Такі закриті прибудинкові території відносно невеликі, то й мешканцям за них платити доводиться менше.

У відкритих і закритих ЖК питання заїзду автомобілів вирішуються однаково: в середину територій транспортні засоби не допускаються, створюються проїзди по периметру житлового комплексу та заїзди в підземні гаражі. А от поводження з відходами дещо відрізняється: на території «Французького кварталу - 2» є майданчики для збирання сміття зі забезпеченням під'їзду сміттєвозних машин, а у «Французькому кварталі» контейнери для збирання сміття виставлені за межі житлової території просто на вулиці Ковпака та В. Тютюнника, що зовсім не радує мешканців прилеглих територій.

### **Висновки**

*Спільні риси відкритих та закритих ЖК:*

- комплексність забудови, можливість задовольнити переважну більшість потреб мешканців на території ЖК;
- відсутність автомобільного руху на території ЖК;
- паркування автомобілів переважно в підземних гаражах поблизу помешкань;
- організація збирання та вивозу сміття на периферії або за межами території.

*Переваги закритих ЖК:*

- приватність мешканців, тиша і спокій, безпечне місце для прогулянок дітей;
- відсутність транзитних пішоходів;
- кращий рівень благоустрою.

*Переваги відкритих ЖК:*

- соціалізація населення;
- наявність великої кількості різноманітних об'єктів культурно-побутового обслуговування безпосередньо на території;
- прибутковість закладів громадського харчування та культурно-побутового обслуговування;
- на територію можуть вчасно заїхати автомобілі екстрених служб: швидкої допомоги, пожежні, ремонтні тощо.

Зіставивши планувальну організацію та соціальну інфраструктуру закритих і відкритих ЖК на прикладі «Французьких кварталів», особисто я, як містобудівник, еколог та пересічний містянин, віддаю перевагу відкритим житловим комплексам, які більш гуманістичні та толерантні як до мешканців власне самих ЖК, так і прилеглих територій.

*Навіщо відкривати закриті ЖК:*

▪ **Безпека**

Тоді як більшість мешканців керуються під час вибору закритої території саме питаннями безпеки, ані паркани, ані охорона не можуть її гарантувати. Більш того, дослідження свідчать, що кількість крадіжок у закритих ЖК більша ніж у середньому по місту. Водночас постійна присутність людей у просторі якраз найкраще захищає від хуліганів чи нападників.

▪ **Мобільність**

Закриття території пригнічує мобільність. Паркани стають бар'єрами на шляху в жителів навколишніх будинків, змушують їх робити гак і витратити більше часу на дорогу.

▪ **Бізнес**

Що гірша мобільність, то повільніше розвивається економіка. Від парканів може страждати малий бізнес (магазинчики, перукарні, кав'ярні), що недоотримує клієнтів через низький трафік.

▪ **Війна**

Деякі укриття, як-то паркінги чи підвали, розташовані на території закритих житлових комплексів, куди немає доступу мешканцям прилеглих територій.

▪ **Сегрегація**

Паркани поділяють мешканців міста на тих, що всередині, і тих, що зовні. Першим доступні всі «блага» закритих територій, як-то зони для відпочинку, а другим – ні. Від цього – соціальна напруга та більше конфліктів.

#### ▪ **Порушення закону**

Встановлення огороження навколо житлового комплексу в деяких ситуаціях може бути незаконним. Є випадки, коли закрити територію для сторонніх не можна. Так, наприклад, закон забороняє обмежувати доступ до узбережжя водойм чи перекривати дороги загального користування.

*Як відкривати закриті ЖК:*

#### ▪ **Формування локальної спільноти**

Запорукою безпеки є велика кількість соціальних зв'язків між мешканцями. Досягати цього можна завдяки громадському простору, що спонукає до знайомств і проведенню івентів – фестивалів, спортивних змагань.

#### ▪ **Буферна зона довкола ЖК**

Замість паркану довкола ЖК варто організувати «буферну зону» – рекреаційний простір, яким зможуть користуватись як мешканці комплексу, так і їхні сусіди. Створювати цей простір можна спільними коштами із мешканцями району або за пайової участі забудовника ЖК, будувати низку локацій – на рівні міста, на рівні забудовника.

Отже, проаналізувавши переваги та недоліки закритих та відкритих житлових комплексів кожен пересічний містянин може зробити свідомий вибір на користь будь-якого з них.

1. ДБН Б 2.2-12:2019. Планування та забудова територій. [Чинний від 2019-10-01]. Київ : Мінрегіон України, 2019. 177 с. 2. ДБН Б. 2.2-5:2011. Планування та забудова міст, селищ і функціональних територій. Благоустрій територій. [Чинний від 2012-09-01]. Київ : Мінрегіонбуд України, 2012. 61 с. 3. Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів : затв. наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.96 р. № 173. К., 1996. 78 с. 4. ДБН В.2.2-40:2018. Інклюзивність будинків і споруд. Основні положення. [Чинний від 2019-04-01]. Київ : Мінрегіон України, 2018. 64 с. 5. Про благоустрій населених пунктів : Закон України від 16.10.2020 р. No 2807-IV ред. за станом на 01.01.2006 р. Київ, 2020. 6. Про затвердження Порядку проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів під час розроблення проектів містобудівної документації на місцевому рівні : Постанова Кабінету Міністрів України від 25 травня 2011 р. № 555. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/555-2011-%D0%BF#Text>. (дата



звернення: 10.07.2024). **7.** Панченко О. Ми порахували, що більше половини нових ЖК у Києві мають закриту територію. Як її відкривати? The Village. 2023. URL: <https://www.village.com.ua/village/city/situation/340029-skilki-zhitlovih-kompleksiv-kieva-mayut-zakritu-teritoriyu>. (дата звернення: 10.07.2024).

## REFERENCES:

**1.** DBN В 2.2-12:2019. Planuvannia ta zabudova terytoriy. [Chynnyi vid 2019-10-01]. Kyiv : Minrehion Ukrainy, 2019. 177 s. **2.** DBN В. 2.2-5:2011. Planuvannia ta zabudova mist, selyshch i funktsionalnykh terytoriy. Blahoustriy terytoriy. [Chynnyi vid 2012-09-01]. Kyiv : Minrehionbud Ukrainy, 2012. 61 s. **3.** Derzhavni sanitarni pravyla planuvannia ta zabudovy naselenykh punktiv : zatv. nakazom Ministerstva okhorony zdorovia Ukrainy vid 19.06.96 r. № 173. K., 1996. 78 s. **4.** DBN V.2.2-40:2018. Inkluzyvnist budynkiv i sporud. Osnovni polozhennia. [Chynnyi vid 2019-04-01]. Kyiv : Minrehion Ukrainy, 2018. 64 s. **5.** Pro blahoustriy naselenykh punktiv : Zakon Ukrainy vid 16.10.2020 r. No 2807-IV red. za stanom na 01.01.2006 r. Kyiv, 2020. **6.** Pro zatverdzhennia Poriadku provedennia hromadskykh slukhan shchodo vrakhuvannia hromadskykh interesiv pid chas rozroblennia proektiv mistobudivnoi dokumentatsii na mistsevomu rivni : Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 25 travnia 2011 r. № 555. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/555-2011-%D0%BF#Text>. (data zvernennia: 10.07.2024). **7.** Panchenko O. My porakhuvaly, shcho bilshe polovyny novykh ZhK u Kyievi maiut zakrytu terytoriiu. Yak yii vidkryvaty? The Village. 2023. URL: <https://www.village.com.ua/village/city/situation/340029-skilki-zhitlovih-kompleksiv-kieva-mayut-zakritu-teritoriyu>. (data zvernennia: 10.07.2024).

---

**Shylova T. O., Candidate of Engineering (Ph.D.), Docent, Associate Professor** (Kyiv National University of Construction and Architecture, Kyiv)

## GATED TERRITORY OF RESIDENTIAL COMPLEXES: POSITIVE OR NEGATIVE?

**An analysis of modern trends in the construction of residential complexes (RCs) shows that most RCs have a gated territory for both cars and pedestrians, and only slightly more than a quarter have an open territory. The paper identifies common features, advantages, and disadvantages of gated and open RCs, and provides suggestions on how to open up the territories of RCs.**

**Common features of open and gated RCs:**

- **comprehensive development, the ability to satisfy the vast majority of residents' needs on the territory of the RC;**
- **absence of car traffic on the territory of the RC;**
- **parking of cars mainly in underground garages near the apartments;**
- **organization of garbage collection and removal on the periphery or outside the territory.**

**Advantages of gated RCs:**

- **privacy of residents, peace and quiet, and a safe place for children to walk;**
- **absence of transit pedestrians;**
- **better level of landscaping.**

**Advantages of open RCs:**

- **socialization of the population;**
- **the presence of a large number of various cultural and consumer services directly on the territory;**
- **profitability of catering, cultural, and consumer services;**
- **emergency vehicles can enter the territory in a timely manner: ambulances, fire trucks, repair services, etc.**

**How to open gated RCs:**

- **Formation of a local community**

**The key to security is a large number of social connections between residents. This can be achieved through public spaces that encourage acquaintances and events – festivals and sports competitions.**

- **Buffer zone around the RC**

**Instead of a fence around the RC, it is worth organizing a "buffer zone" – a recreational space that can be used by both the complex's residents and their neighbors. This space can be created using joint funds from the area's residents or with the equity participation of the RC developer to build several locations – at the city level and at the developer level.**

***Keywords:* gated residential complex; open residential complex; resident safety; landscaping; mobility; segregation; socialization of the population.**