

ОСОБЛИВОСТІ ТА ПРОБЛЕМИ ВИСОКОЩІЛЬНОЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ В СУЧАСНІЙ УКРАЇНІ НА ПРИКЛАДІ МІСТА ОДЕСА

¹Морозова Т.Т.,

tanyamorozova0210@gmail.com, ORCID: 0009-0002-5269-8749

¹Одеська державна академія будівництва та архітектури, Україна

Анотація: Описані основні особливості та характеристики високощільної житлової забудови в сучасній Україні, які впливають на формування якісного житлового середовища. Виділена основна проблематика та шляхи її вирішення, які вплинуть на майбутні проекти житлових будинків і високощільній забудові.

Метою даної роботи є дослідження особливостей та проблем щільної житлової забудови в сучасній Україні на прикладі міста Одеса. Основні задачі дослідження, це: визначити вплив щільної житлової забудови на її розвиток; охарактеризувати поняття "високощільна житлова забудова"; визначити типи та форми щільної забудови; проаналізувати переваги та недоліки щільної забудови; описати основні проблеми щільної забудови в Україні.

В результаті пошуково-аналітичного дослідження було сформовано основні особливості та проблематика високощільної житлової забудови.

Особливостями житлових комплексів з високою щільністю забудови є точкове та периметральне формування забудови на ділянці, розповсюдженість багатопверхових житлових комплексів та оптимізація кількості ресурсів для будівництва.

Проблематика високощільної житлової забудови пов'язана переважно з переважанням існуючої інфраструктури сучасного міста, соціальними та економічними проблемами, відсутністю або недостатньою кількістю публічних громадських просторів, низькою якістю проєктування та будівництва, а також недосконалістю сучасної нормативної бази.

Високощільна житлова забудова є перспективним напрямком розвитку для сучасних українських міст, який потребує оновлення та додаткових вимог до проєктування та будівництва з боку державних будівельних норм. Формування комплексної житлової стратегії сучасних українських міст в майбутньому допоможе вирішити основні проблеми та надасть можливість ефективного використання високощільної забудови для формування якісного житлового середовища.

Ключові слова: сучасні українські міста, житлова забудова, високощільна житлова забудова, щільність забудови, розвиток житлової забудови.

Актуальність дослідження. Україна має одне з найвищих показників щільності населення в Європі. І не зважаючи на велику кількість тимчасово переміщених громадян, українські міста продовжують зростати. Процес урбанізації особливо прискорився в містах, які розташовані на більшій відстані від лінії бойового зіткнення. В таких містах громадяни вже відчувають дефіцит житла та земельних ресурсів. Особливо гострим наразі є питання соціального житла. Міське середовище швидко змінюється, девелопери в умовах обмежених ресурсів все частіше реалізують проєкти саме високощільної житлової забудови. Проте сучасне законодавство не завжди відповідає потребам та має можливість якісно регулювати нові проєкти. Дослідження особливості високощільної житлової забудови в Україні є актуальним та має важливе значення для розробки ефективної житлової політики та створення комфортного міського середовища.

Постановка проблеми. Зростання щільності населення в сучасних українських містах (особливо під час переміщення великої кількості населення через воєнні дії в більше

безпечні міста), дефіцит земельних ресурсів у містах та критична необхідність у доступному житлі - фактори, завдяки яким формування високощільної житлової забудови стає актуальним питанням та впливає на формування сучасного міського середовища.

Відсутність комплексного підходу до розвитку щільної забудови може призвести до погіршення якості життя в містах. Тому важливо дослідити особливості та проблеми щільної житлової забудови в Україні, щоб розробити ефективні та комплексні рішення для розвитку українських міст, враховуючи економічні, соціальні, екологічні та інфраструктурні аспекти.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Питаннями особливостей та проблем високощільної житлової забудови займалися багато закордонних та українських науковців. Моделі для експериментального житла високої щільності розробили Томаш Брадецький та інші [1]. Технічні проблеми житлового будівництва розглянули Беата Новогонська та Єжи Цибіс [2]. Юнсі Бай та інші на прикладі Гонконгу дослідили механізм привабливості житла в компактних міських районах [3]. Комплексний підхід до проектування мультикомфортного міського простору в умовах високої щільності забудови Мілану досліджено в роботах О.С. Бурухіна та інші [4]. Практику модернізації та ремонту шкільного будинку в старому місті з високою щільністю населення в своїх роботах показали Чжіюань Чен та інші [5]. С.Рачмаянті та інші розробили критерії проектування архітектурної композиції житлових дворів [6]. Інноваційні підходи в період масової індустріальної забудови на прикладі житлових районів Харкова дослідили О. Буряк та інші [7]. І. Мальцева та інші приділили увагу середньоповерховим атріумним житловим будинкам [8]. Проблеми та потенціал створення придатних для життя громадських просторів в історичних центрах малих міст Словаччини показали в дослідженнях К. Крістіанова та А. Ящак [9]. В Україні дану проблему досліджують такі вчені, як Броневицький С. П., Гнат Г. О., Гнесь І. П., Данчак Л. І., Чижевський О. П. Питання адаптивності планувальної структури малометражних квартир до перспективних потреб дослідили Гнат Г. О. та Соловій Л. С. Буравченко С. Г. та Сплавська К. Ю. [10-13] розробили та обґрунтували принципи формування адаптивного житла відповідно до змін в потребах мешканців. У роботі Стрітенко Ю. Г. було досліджено та виявлено класифікацію високощільної малоповерхової забудови в умовах її візуального сприйняття. Михновець П. В. та Гнат Г.О. [14] розглянули питання щодо формування щільної забудови малої поверховості. Буравченко С. Г. та Спасіченко К. В. вивчили особливості архітектурно-планувальної організації доступного житла у малих населених пунктах.

Мета. Дослідити особливості та проблеми щільної житлової забудови в сучасній Україні на прикладі міста Одеса.

Задачі дослідження. Визначити вплив щільної житлової забудови на її розвиток. Охарактеризувати поняття "високощільна житлова забудова". Визначити типи та форми щільної забудови. Проаналізувати переваги та недоліки щільної забудови. Описати основні проблеми щільної забудови в Україні.

Матеріали та методика дослідження. Матеріалами для проведення даного дослідження є характеристики та проблематика сучасної високощільної житлової забудови в Україні. Зокрема було розглянути вплив сучасної високощільної забудови на розвиток житлового середовища в сучасних українських містах.

Методи, які були використані від час формування статті: аналіз літературних джерел, порівняльно-аналітичний метод, статистичний метод, метод узагальнення та систематизації інформації, картографічний метод. Поєднання результатів досліджень наявної матеріальної бази та теоретичних основ проблематики та характеристик високощільної житлової забудови у сучасних містах стало головною методичною основою даної роботи.

Основна частина. Поняття "високощільна житлова забудова". Щільність житлової забудови - це показник, який характеризує кількість жителів, що проживають на певній території.

В Україні щільність житлової забудови вимірюється в людях на 1 гектар (га).

Високощільна житлова забудова - це тип забудови, де на невеликій ділянці землі розміщується велика кількість житлових будинків та площ. Зазвичай, щільність житлової забудови вважається високою, якщо вона перевищує 4000 людей на 1 га. Така забудова є найбільш популярною під час сучасної забудови українських міст. Враховуючи особливості та характеристики забудови (формування забудови на генплані/ділянці та поверховість), нижче наведені основні її типи. [15]

Існує три основних типи формування на ділянці високощільної житлової забудови:

1. *Точкова забудова* - передбачає розміщення окремих високоповерхових будинків на невеликій території (рис.1). Така забудова є досить розповсюдженою в м. Одеса. Це обумовлено високою вартості землі та прагненням девелоперських компаній забудувати дозволений максимально високий відсоток площі ділянки невеликого розміру. Зазвичай така забудова розташована близько до центру міста або основних найбільш активних та розвинених районів.



Рис.1. Високощільна багатоповерхова точкова житлова забудова в м. Одеса.
Фото та планування ЖК "Башня Чкалов" в історичному центрі міста

2. *Периметральна забудова* - передбачає розміщення багатоповерхових будинків по периметру кварталу (рис. 2, 3). Такий тип забудови є менш розповсюдженим в м. Одеса. Адже для реалізації периметральної багатоповерхової забудови необхідна ділянка великої площі. Тому така забудова є більш розповсюдженою ближче до околиць міста або ближче до основної транспортної інфраструктури на занедбаних промислових територіях.

3. *Квартальна забудова* - передбачає забудову кварталу будинками з утворенням замкнутого внутрішнього простору (рис. 4). Така житлова забудова була популярною під час формування історичної частини міста Одеса. Проте сучасні українські забудовники також реалізують проекти з подібною структурою у плані.

Одним з обмежень такої забудови є дійсні будівельні норми та вимоги до заїздів та інсоляції для житлових приміщень. Також для реалізації таких проектів необхідна доволі велика ділянка з площею від 1 га. Зазвичай такі великі території доступні для нової забудови або у передмісті, або на міста занедбаних промислових територій, де ще не сформована необхідна для житла інфраструктура. Перевагами такої забудови є формування внутрішнього закритого простору, якій може використовуватись як громадський публічний простір для відпочинку, спілкування, дитячих ігор, тощо; формування єдиної структури з декількох

кварталів, яка дає можливість сформувати комфортне міське середовище. Цей напрямок є перспективним для майбутніх проєктів, проте він передбачає більш складні процеси проєктування, погодження та будівництва, ніж точкова забудова. [16]



Рис.2. Високощільна багатоповерхова периметральна житлова забудова в м. Одеса. Проєкт та вид з висоти пташиного польоту ЖК KADORR City



Рис.3. Високощільна багатоповерхова периметральна житлова забудова в м. Одеса. Візуалізація та перспектива ЖК KADORR City

В залежності від поверховості сучасних українських міст сформувались такі типи високощільної житлової забудови - багатоповерхова, середньоповерхова, малоповерхова зблокована забудова. В сучасних українських містах житлова забудова, сформована після 1991 року, частіше за все багатоповерхова. В той самий час існують реалізовані проєкти як малоповерхової (рис.5) та середньоповерхової щільної житлової забудови.



Рис. 4. Високощільна квартальна житлова забудова в м. Київ. Проєкт Rybalsky



Рис.5. Малоповерхова високощільна зблокована забудова в історичному центрі м. Одеса

Вартість реалізації таких проєктів є вищою, тому частіше це житло вищого класу з більш виразними архітектурними рішеннями та вищою якістю будівництва. Проте в майбутньому малоповерхова високощільна забудова може стати одним з найбільш перспективних напрямків розвитку соціального житла, адже вони потребує значно менших ресурсів для реалізації.

Вибір типу та форми високощільної житлової забудови залежить від багатьох факторів, таких як:

- розмір ділянки;
- наявність інфраструктури;
- економічні фактори та кількість ресурсів у забудовника;
- соціальні фактори та попит на житло;
- відстань міста від лінії бойових дій.

Проблеми щільної забудови в Україні:

Перевантаження інфраструктури. Розповсюджена проблема, з якою стикаються сучасні українські міста, особливо під час реалізації точкової високощільної житлової

забудови. Адже після введення будівлі в експлуатацію одночасно одночасно точково перенавантажуються одночасно транспортна інфраструктура (що призводить до заторів та недостатньої кількості паркомісць), заклади освіти, лікарні, магазини, громадські простори, тощо.

Дуже важливо на законодавчому рівні та в стратегії розвитку міста враховувати розвиток інфраструктури разом з розвитком та збільшенням житлового фонду.

Низька якість будівництва та низькі показники енергоефективності забудови. Найчастіше багатопверхове високощільне житло – це нерухомість найдешевшого сегменту ринку. Що призводить до максимальної оптимізації вартості квадратного метру забудовниками. Наслідками такої оптимізації часто є архітектурні рішення низької якості – від візуальної не виразності архітектури з відсутньою ідентичністю до недостатніх по прорахункам енергоефективності матеріалів зовнішніх стін та неякісно виконаних будівельних робіт.

Для вирішення цієї проблеми необхідний прозорий та некорумпований інструмент контролю якості проектної документації та будівництва з боку держави та місцевих органів влади.

Недосконалість сучасної нормативної бази. Сучасна українська нормативна база зараз знаходиться на стадії оновлення та реформ. Наразі не прийняті законопроект №5655 про внесення змін до законодавчих актів України щодо реформування сфери містобудівної діяльності та новий Містобудівний кодекс. Існуючі нормативні акти вже не відповідають сучасним вимогам формування якісного житлового середовища та потребують змін, адже багато з них сформувались ще під час СРСР.

Соціальні проблеми. Високощільна житлова забудова у середовищі з недостатньою інфраструктурою та громадськими просторами може призвести до відчуження та ізоляції мешканців. Такі проблеми є розповсюдженими не тільки в сучасній Україні. Наприклад в США у великому міському комплексі соціального житла, м. Сент-Луїс, штат Міссурі Прюїтт-Айго, критичний рівень ворожості та ізоляції мешканців призвів до формування небезпечного середовища для мешканців, наслідками чого в найбільш критичних випадках стали демонтаж та знос таких житлових районів [17]. Формування безпечного середовища є пріоритетом під час формування нової житлової забудови.

Проблеми з паркуванням. В сучасних українських містах проблеми з паркуванням та автомобілецентричність є невід'ємною частиною нових житлових комплексів. Це пов'язано з нормативними вимогами до житлових комплексів та станом транспортної системи загалом. Відсутність комфортного громадського транспорту та альтернативних можливостей для переміщення (наприклад мережі безпечних вело-доріжок) призводить до активного користування особистим транспортом майже кожного мешканця ЖК. Наприклад в сучасних житлових комплексах Києва в середньому власний автомобіль мають від 40% мешканців комплексу. Шляхами вирішення цієї проблеми є нормативні вимоги до кількості паркомісць в нових житлових проектах та розвиток транспортної інфраструктури (громадського транспорту, мережі вело-доріжок, пішохідних шляхів та популяризація альтернативних видів транспорту) сучасних українських містах.

Недостатня кількість зелених зон. Під час реалізації високощільної житлової забудови розповсюдженою проблемою є високий відсоток забудови ділянки, що є причиною зменшеної кількості або повної відсутності озеленення території. Державні будівельні норми регламентують відсоток озеленення території житлового комплексу, проте прозорий інструмент контролю фактичного виконання цих вимог наразі відсутній. Через що велика кількість житлових будинків введена в експлуатацію з порушеннями.

Наслідками зменшення площі зелених зон є погіршення вентиляції та інсоляції квартир, якості повітря та підвищення температури повітря поруч з будівлею, та відповідно зниження якості житлового середовища.

На прикладі житлової забудови міста Одеса можна виявити такі основні проблеми пов'язані з формування високощільного житлового середовища.

Історичний центр міста потребує комплексного підходу, обмежень для нового будівництва та реконструкції існуючого житлового фонду. Нові точкові проекти багатоповерхових ЖК знищують масштаб та перенавантажують інфраструктуру. Однією з розповсюджених проблем є візуальна виразність та ідентичність житла, які часто не поєднуються або не пов'язані з історичним контекстом міста.

Нові житлові комплекси в різних районах міста не завжди відповідають сучасним стандартам будівництва та будуються окремо від вже сформованої містобудівної структури вулиць. Відсутність або недостатня кількість громадських просторів та озелених територій є однією з ознак сучасних житлових комплексів в Одесі.

В умовах обмежених ресурсів, кризи через військові дії та гострого попиту на соціальне житло, місту не вистачає комплексної житлової стратегії.

Висновки та перспективи подальших досліджень. В результаті пошуково-аналітичного дослідження було сформовано основні особливості та проблематика високощільної житлової забудови.

Особливостями житлових комплексів з високою щільністю забудови є точкове та периметральне формування забудови на ділянці, розповсюдженість багатоповерхових житлових комплексів та оптимізація кількості ресурсів для будівництва.

Проблематика високощільної житлової забудови в основному пов'язана з переваженням існуючої інфраструктури сучасного міста, соціальними та економічними проблемами, відсутністю або недостатньою кількістю публічних громадських просторів, низькою якістю проектування та будівництва та недосконалістю сучасної нормативної бази.

Високощільна житлова забудова є перспективним напрямком розвитку для сучасних українських міст, який потребує оновлення та додаткових вимог до проектування та будівництва з боку державних будівельних норм. Формування комплексної житлової стратегії сучасних українських міст в майбутньому допоможе вирішити основні проблеми та надасть можливість ефективного використання високощільної забудови для формування якісного житлового середовища.

Література

- [1] Tomasz Bradecki et al, "Models for Experimental High Density Housing", *IOP*, 245, 5052025, 2017. <https://doi.org/10.1088/1757-899X/245/5/052025>.
- [2] Beata Nowogońska and Jerzy Cibis, "Technical Problems of Residential Construction", *IOP*, 245, 052042, 2017. <https://doi.org/10.1088/1757-899X/245/5/052042>.
- [3] Yunxi Bai et al, "Exploring the Mechanism of Residential Attractiveness in Compact Urban Areas – a Case Study of Hong Kong", *IOP*, 829, 012009, 2020. <https://doi.org/10.1088/1757-899X/829/1/012009>.
- [4] O.S. Burukhina et al, "Comprehensive Approach to Multi Comfort Urban Space Design in High-Density of Milan Development", *IOP*, 753, 3, 042071, 2020. <https://doi.org/10.1088/1757-899X/753/4/042071>
- [5] Zhiyuan Chen et al, "Upgrading and Renovating Practice of the Schoolhouse in the High-density Old Town", *IOP*, 1044, 012011, 2021. <https://doi.org/10.1088/1757899X/1044/1/012011>.
- [6] S. Rachmayanti et al, "Vernacular Architecture Residential in Lasem with Batik Pattern Latohan in Interior", *IOP*, 1169, 012060, 2023. <https://doi.org/10.1088/1755-1315/1169/1/012060>.
- [7] O. Buriak et al, "Innovative Approaches in the Period of Mass Industrial Development (on the Example of Residential Areas of Kharkiv)", *IOP*, 907, 012013, 2020. <https://doi.org/10.1088/1757-899X/907/1/012013>

- [8] Irina Maltseva et al, "Mid-Rise Atrium Residential Houses - Domain of Comfort", *IOP*, 728, 012009, 2020. <https://doi.org/10.1088/1757-899X/728/1/012009>.
- [9] Katarina Kristianova and Agnieszka Jaszczak, "Historical Centers of Small Cities in Slovakia Problems and Potentials of Creating Livable Public Spaces", *IOP*, 960, 022012, 2020. <https://doi.org/10.1088/1757-899X/960/2/022012>.
- [10] Буравченко С.Г., Гресь К.С. Обґрунтування та підходи у проектуванні малоповерхової житлової забудови підвищеної щільності. Теорія та практика дизайну: зб. наук. праць. Архітектура та будівництво. 2022. Вип. 26. С. 10-19. doi: <https://doi.org/10.32782/2415-8151.2022.26.2>.
- [11] Гнат Г. О., Михновець П. В. Формування щільної забудови, малої поверховості. Колективна наукова монографія. Культурна та історична спадщина, урбаністика та будівництво як форми мистецького надбання. Вид. 1. Вінниця 2020 рік. С. 2-14. DOI:10.36074/kisybfmn.ed-1.01.
- [12] Буравченко С. Г., Сплавська К. Д. Принципи формування адаптивного житла відповідно до змін в потребах мешканців. Теорія та практика дизайну: зб. наук. праць. К.: НАУ, 2020. Вип. 20. С. 18-26.
- [13] Буравченко С. Г. Сценарні методи формування сталої архітектури багатоквартирних житлових будинків Сучасні проблеми архітектури та містобудування: наук.-техн. збір-ник / Відпов. ред. В.В. Товбич. К., КНУБА, 2020. Вип. 56. С. 26-39.
- [14] Гнат Г. О. Питання адаптивності планувальної структури малометражних квартир до перспективних потреб. Сучасні проблеми архітектури та містобудування. 2017. Вип. 48. С. 358-365. Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Spam_2017_48_45
- [15] Проблеми та перспективи розвитку житлової забудови в умовах комплексної реконструкції міста: монографія / Ю. І. Гайко та ін.; за заг. ред. Ю. І. Гайка/ Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2019. 247 с.
- [16] Коник С.І. Ущільнення забудови території історично сформованих міст (на прикладі Львова): дис. д. філ. Львів, 2021. 306 с.
- [17] Hoffman, Alexander von. Why They Built the Pruitt-Igoe Project. Joint Center for Housing Studies, Harvard University (дата звернення 22.02.2024).

References

- [1] Tomasz Bradecki et al, "Models for Experimental High Density Housing", *IOP*, 245, 5052025, 2017. <https://doi.org/10.1088/1757-899X/245/5/052025>.
- [2] Beata Nowogońska and Jerzy Cibis, "Technical Problems of Residential Construction", *IOP*, 245, 052042, 2017. <https://doi.org/10.1088/1757-899X/245/5/052042>.
- [3] Yunxi Bai et al, "Exploring the Mechanism of Residential Attractiveness in Compact Urban Areas – a Case Study of Hong Kong", *IOP*, 829, 012009, 2020. <https://doi.org/10.1088/1757-899X/829/1/012009>.
- [4] O.S. Burukhina et al, "Comprehensive Approach to Multi Comfort Urban Space Design in High-Density of Milan Development", *IOP*, 753, 3, 042071, 2020. <https://doi.org/10.1088/1757-899X/753/4/042071>
- [5] Zhiyuan Chen et al, "Upgrading and Renovating Practice of the Schoolhouse in the High-density Old Town", *IOP*, 1044, 012011, 2021. <https://doi.org/10.1088/1757899X/1044/1/012011>.
- [6] S. Rachmayanti et al, "Vernacular Architecture Residential in Lasem with Batik Pattern Latohan in Interior", *IOP*, 1169, 012060, 2023. <https://doi.org/10.1088/1755-1315/1169/1/012060>.
- [7] O. Buriak et al, "Innovative Approaches in the Period of Mass Industrial Development (on the Example of Residential Areas of Kharkiv)", *IOP*, 907, 012013, 2020.

- <https://doi.org/10.1088/1757-899X/907/1/012013>
- [8] Irina Maltseva et al, "Mid-Rise Atrium Residential Houses - Domain of Comfort", IOP, 728, 012009, 2020. <https://doi.org/10.1088/1757-899X/728/1/012009>.
- [9] Katarina Kristianova and Agnieszka Jaszczak, "Historical Centers of Small Cities in Slovakia Problems and Potentials of Creating Livable Public Spaces", IOP, 960, 022012, 2020. <https://doi.org/10.1088/1757-899X/960/2/022012>.
- [10] Buravchenko S.G., Gres K.S. Substantiation and approaches in the design of low-rise residential buildings of increased density. Theory and practice of design: a collection of scientific works. Architecture and construction. 2022. Issue 26. C. 10-19. doi: <https://doi.org/10.32782/2415-8151.2022.26.2>.
- [11] Formation of dense development and low-rise buildings. Collective scientific monograph. Cultural and historical heritage, urbanism and construction as forms of artistic heritage. Issue 1. Vinnytsia 2020. C. 2-14. DOI:10.36074/kisybfmn.ed-1.01.
- [12] Buravchenko S.G., Splavska K.D. Principles of forming adaptive housing in accordance with changes in the needs of residents. Theory and practice of design: a collection of scientific works. K.: NAU, 2020. Issue 20. C. 18-26.
- [13] Buravchenko S. G.. Scenario methods for the formation of sustainable architecture of multi-apartment residential buildings Modern problems of architecture and urban planning: scientific and technical collection / Edited by V. Tovbych. K., KNUBA, 2020. Issue 56. C. 26-39.
- [14] Hnat G.O. Issues of adaptability of the planning structure of small apartments to future needs. Modern problems of architecture and urban planning. 2017. Issue 48. C. 358-365. Access mode: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Spam_2017_48_45.
- [15] Problems and prospects of residential development in the context of complex urban reconstruction: monograph / Y. I. Gayko et al: A.N. Beketov KhNUIA, 2019. 247 c.
- [16] Konik S.I. Densification of development of the territory of historically formed cities (on the example of Lviv): PhD thesis. Lviv, 2021. 306 c.
- [17] Hoffman, Alexander von. Why They Built the Pruitt–Igoe Project. Joint Center for Housing Studies, Harvard University (дата звернення 22.02.2024).

STRUCTURAL FEATURES AND PROBLEMS OF HIGH-DENSITY RESIDENTIAL DEVELOPMENT IN MODERN UKRAINE ON THE EXAMPLE OF ODESA

¹Morozova T.,

tanyamorozova0210@gmail.com, ORCID: 0009-0002-5269-8749

¹Odesa State Academy of Civil Engineering and Architecture, Ukraine

Abstract: This article describes the main features and characteristics of high-density residential development in modern Ukraine, which affect the formation of a quality living environment. The main issues and ways to solve them that will affect the future of high-density housing projects are highlighted.

The purpose of this research is to study the features and problems of high-density residential development in modern Ukraine on the example of Odesa city. The main tasks of the study are to determine the impact of dense residential development on its development. To characterise the concept "high-density residential development". Identify the types and forms of dense development. Analyse the advantages and disadvantages of dense development. Describe the main problems of dense development in Ukraine.

As a result of the search and analytical research, the main features and problems of high-density residential development were formed.

The peculiarities of high-density residential complexes are the point and perimeter formation of the development on the construction site, the prevalence of multi-storey residential complexes and the optimisation of the amount of construction resources.

The problems of high-density residential development are mainly related to the overload of the existing infrastructure of the modern city, social and economic problems, the lack or insufficient number of public open spaces, poor quality of the design and construction, and the imperfection of the current regulatory framework.

High-density residential development is a promising development area for modern Ukrainian cities, which requires the renovation and additional design and construction requirements from the state building codes. The formation of a comprehensive housing strategy for modern Ukrainian cities in the future will help to solve the main problems and provide an opportunity to effectively use high-density development to create a high-quality living environment.

Keywords: modern Ukrainian cities, residential development, high-density residential development, building density, development of residential development.