

Лізунова Аліна Петрівна

Кандидат технічних наук, доцент,

<https://orcid.org/0000-0003-1571-4463>

Київський національний університет будівництва і архітектури, Київ

ФАКТОР НАБЛИЖЕНОСТІ ПРИ ВИБОРІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДІВНИЦТВА

Анотація. Проаналізовано суть, функціональне призначення та нормативно-правове забезпечення фактору Proximity (Наближеність). Цей фактор розглядається в контексті методології SWAP-аналізу як інструменту попередньої інвестиційної оцінки під час вибору земельної ділянки для спорудження об'єктів багатоквартирного житла. Встановлено, що фактор «Наближеність» виходить далеко за рамки простої фізичної відстані. Це інтегрований багатокритеріальний показник, що акумулює оцінку просторової локалізації потенційної ділянки відносно комплексу ключових елементів, які прямо впливають на економічну доцільність, життєздатність та комерційну привабливість проєкту. Фактор «Наближеність» є ключем до розуміння якості міського середовища й охоплює кілька взаємопов'язаних аспектів. Зокрема, оцінюється доступність закладів освіти (шкіл, дитячих садків), медичних установ, точок роздрібної торгівлі та культурних об'єктів. Нормативне регулювання встановлює обов'язкові радіуси доступності, які забудовник мусить забезпечити для створення комфортного житлового простору. Аналізується близькість до магістральних шляхів, зупинок громадського транспорту, станцій швидкісного пасажирського руху та існуючої дорожньої мережі. Важливий акцент робиться на часових нормативах пересування, а не лише на лінійній відстані. Також оцінюється наближеність до існуючих комунікаційних мереж (водопостачання, водовідведення, енергопостачання, теплові мережі). Цей фактор безпосередньо впливає на капітальні витрати проєкту, оскільки значна віддаленість вимагатиме дорогого та тривалого прокладання зовнішніх мереж. Визначається наближеність ділянки до рекреаційних зон (парки, сквери), а також її віддаленість від джерел небезпеки, забруднення або надмірного шуму (промислові підприємства, великі транспортні розв'язки). Фактор «Наближеність» критично відображає містобудівну, соціальну та екологічну доцільність майбутнього розташування житлового комплексу. Основний масив його регулювання покладено на Закони України, а також деталізовано в Державних будівельних та санітарних нормах. Дотримання цих норм є не просто рекомендацією, а фундаментальною передумовою для забезпечення комфорту, інклюзивності та безпеки міського життєвого середовища, що перетворює «Наближеність» на соціально відповідальний фактор будь-якого інвестиційного рішення у сфері житлового будівництва. Дослідження базується на аналізі положень нормативних актів, які формують просторову логіку розвитку населених пунктів.

Ключові слова: наближеність; SWAP-аналіз; багатоквартирне будівництво; містобудівні норми; транспортна доступність

Постановка проблеми

Процес прийняття рішень щодо реалізації інвестиційно-будівельних проєктів у сфері житлового будівництва є багатофакторним і вимагає застосування структурованих аналітичних інструментів. Серед них SWAP-аналіз набуває особливого значення, дозволяючи системно оцінити зовнішні та внутрішні чинники впливу на проєкт. Фундаментальним етапом цього аналізу є критеріальна оцінка потенційної земельної ділянки. У виборі земельної ділянки для будівництва застосовується аналіз чотирьох ключових факторів

SWAP, що визначають придатність ділянки: S – Size (Розмір); W – Water (Вода); A – Access (Доступ); P – Proximity (Наближеність) [1]. Помилковий вибір локації неминує призводить до зменшення капіталізації об'єкта, соціальної напруги та екологічних ризиків.

Аналіз останніх досліджень і публікацій

У сфері стратегічного управління та оцінки активів, зокрема земельних ділянок, термін SWAP-аналіз не є універсально визнаним або стандартизованим науковим інструментом.

Академічна література та професійна практика в галузі землепорядкування, географії та економіки нерухомості переважно спираються на класичний SWOT-аналіз як базовий інструмент для первинної стратегічної оцінки земельних активів [1].

Незважаючи на відсутність SWAP-аналізу як стандарту, фактор Р – Proximity (Наближеність) є критично важливим, багатовимірним і найбільш часто згадуваним елементом у наукових дослідженнях та прикладних методиках, що стосуються:

1. Оцінки вартості: наближеність є ключовою змінною в методах порівняльного аналізу для визначення ринкової вартості землі та нерухомості.

2. Визначення найкращого та найбільш ефективного використання: наближеність впливає на те, як можна і як слід використовувати ділянку.

Містобудування та зонування: фактор наближеності використовується для визначення економічної доцільності інфраструктурних проєктів.

Мета статті

Фактор Proximity (Наближеність) виступає збірником вимог до якості життєвого середовища. Він не обмежується лише фізичною відстанню, а інтегрує поняття часової доступності та комфортності. Метою статті є наукове обґрунтування та детальне роз'яснення нормативних положень, які формують фактор Proximity (Наближеність) [2; 3]. Це необхідно для забезпечення верифікації та надійності оцінки земельних ділянок під забудову багатоквартирним житлом відповідно до чинних Державних будівельних норм України [4 – 6]. Аналіз зосереджено на деталізації показників, що визначають містобудівну, соціальну та екологічну доцільність.

Виклад основного матеріалу

Фактор Proximity (Наближеність) у контексті містобудування визначається як функція просторової взаємодії майбутнього об'єкта забудови з архітектурним, соціальним та природним оточенням. Його оцінка є багатогранною і базується на трьох ключових взаємопов'язаних напрямках, які мають бути збалансовані для забезпечення високої якості життя:

1. Оцінка фізичної та пішохідної близькості до точок надання соціальних послуг (заклади освіти, охорони здоров'я, побутового обслуговування).

2. Оцінка часових затрат на маятникову міграцію (робота, навчання) та доступності до ключових транспортних вузлів.

3. Оцінка дотримання мінімальних захисних розривів від об'єктів, що є потенційними джерелами забруднення, шуму, вібрації або підвищеної небезпеки.

Недотримання будь-якої з цих складових призводить до функціонального дефекту житлового середовища. Регулювання цих параметрів в Україні переважно здійснюється через норми Державних будівельних норм [4; 5], що забезпечує уніфікований підхід до просторового планування.

Норми доступності об'єктів громадського обслуговування.

При плануванні території під житлову забудову обов'язковим є забезпечення населення повним комплексом послуг [4 – 6]. Ця вимога диференціюється залежно від частоти попиту на послуги:

– Повсякденні послуги: вимагають найвищої пішохідної доступності (наприклад, магазини "біля дому", дитячі садки).

– Періодичні послуги: потребують більших радіусів, але легкої транспортної доступності (наприклад, поліклініки, великі супермаркети).

– Епізодичні та унікальні послуги: допускають значні витрати часу, особливо у великих містах.

Для центрів міжобласних систем розселення з населенням понад 500 тис. осіб норматив визначає необхідність передбачати зони унікального обслуговування, де максимальний час транспортної доступності не повинен перевищувати 90 хвилин. Це забезпечує мешканцям рівний доступ до високоспеціалізованих послуг (театри, університети, високотехнологічні медичні центри).

Жорсткіші вимоги стосуються об'єктів, розташованих безпосередньо у житловій забудові [4]. Дані Державні будівельні норми визначають мінімально допустимі відстані, які часто корелюють із санітарно-гігієнічними або протипожежними вимогами. Наприклад:

– Відстань від приймальних пунктів вторинної сировини до стін житлових будинків встановлюється у 20 м, що мінімізує вплив шуму та можливих запахів.

– Відстані від закладів дошкільної та загальної середньої освіти визначаються не фіксованою цифрою, а нормами інсоляції та освітленості, що є показником якісного сонячно-світлового режиму житлових приміщень.

– Найбільш суворі розриви встановлені для Кладовищ традиційного поховання і крематоріїв – 300 м, що є критичним санітарно-захисним розривом. Навіть для кладовищ, що вичерпали кладовищний період, у містах встановлюється зона обмеження 50 м згідно з Державними санітарними правилами [7].

Транспортна мережа та часова доступність.

Ефективність транспортної системи безпосередньо впливає на соціальну інтеграцію мешканців. Ключовим параметром є нормативні витрати часу на пересування. У містах із населенням понад 800 тис. осіб час добирання громадським транспортом від місця проживання до місця праці

для 90% мешканців не повинен перевищувати 45 хвилин в один бік. Цей показник є мірою ефективності міського планування [4; 5].

Доступність громадського транспорту вимірюється пішохідними радіусами:

- у багатоповерховій забудові нормативна відстань підходу до зупинок маршрутного транспорту – не більше 500 м (або 350 м у режимі "на вимогу");

- у середньо-, малоповерховій та садибній забудові – 600 м;

- до зупинок швидкісного трамвая допускається відстань до 800 м.

Метрополітен як ключовий елемент швидкісного транспорту має особливі вимоги:

- станції слід розміщувати в центрах пасажироформуючих територій;

- пішохідна доступність у центральній частині міста – не більше 500 м, в інших зонах – не більше 700 м;

- крім того, вздовж лінії метрополітену передбачається технічна зона шириною не менш ніж 40 м, де до завершення будівництва заборонено будь-яке інше будівництво.

Забезпечення паркувальними місцями та гаражами.

Фактор Proximity (Наближеність) також охоплює просторову доступність місць для зберігання автомобілів, що прямо впливає на якість житлового простору та екологію дворових територій [4].

Нормативні показники кількості машино-місць диференціюються за:

1. Типом житла (рівень комфорту).

2. Містобудівною зоною (центральна, середина, периферійна).

Наприклад, для житлових будинків у центральній зоні на дво- або більше-кімнатну квартиру вимагається 1,00 машино-місце для постійного зберігання та 0,15 для тимчасового (гостьової стоянки). У периферійній зоні ці показники становлять відповідно 0,50 та 0,15. Житло соціального призначення має найнижчий норматив – 0,15 машино-місця для постійного зберігання.

Критично важливі відстані доступності до місць зберігання:

- до гаражів/автостоянок постійного зберігання – не більше 700 м (до 1000 м при реконструкції);

- до автостоянок тимчасового (гостьового) зберігання – не більше 150 м від входів у житлові будинки.

Також встановлюються санітарні розриви від гаражів та відкритих автостоянок до житлових будинків, які зростають зі збільшенням кількості машино-місць. Наприклад, автостоянка на 11 – 50 автомобілів повинна розташовуватися на відстані 15 м від житлового будинку, тоді як автостоянка на понад 300 автомобілів вимагає розриву 50 м.

Санітарно-екологічна віддаленість від джерел небезпеки.

Екологічна безпека ділянки є невід'ємною складовою фактору Proximity (Наближеність). Вона вимагає дотримання санітарних розривів від об'єктів, що можуть створювати підвищений рівень шуму, забруднення або техногенного ризику [8 – 10]:

- Відстань від бровки земляного полотна магістральних автомобільних доріг до житлової забудови регулюється вимогами Державних санітарних норм та правил [7].

- До спеціалізованих районів морських і річкових портів – не менше 300 м. [9; 10].

- Від меж районів перевантаження курних матеріалів та резервуарів легкозаймистих рідин (склади I категорії) – не менше 200 м, для складів II-III категорій – 100 м.

- Від автовокзалів до житлової забудови – не менше 100 м, від автостанцій – 50 м. При цьому вимагається відокремлення зеленою захисною зоною завширшки не менше 20 м.

- Від Станцій технічного обслуговування (СТО) відстані залежать від кількості постів, зростаючи від 15 м (10 та менше постів) до 50 м (більше 30 постів).

Висновки

Деталізація нормативних показників доводить, що фактор Proximity (Наближеність) є широким інструментом оцінки, який вимагає від забудовника та проєктувальника не просто пошуку вільної ділянки, а стратегічного вибору території, що гармонійно вписується у наявну містобудівну структуру. Оцінка за цим фактором дозволяє уникнути просторового конфлікту між житловими функціями та промисловими, транспортними чи санітарно-небезпечними зонами.

Фактор Proximity (Наближеність) є критично важливим фільтром у SWAP-аналізі, визначаючи відповідність локації нормам соціальної доступності, транспортної ефективності та екологічної безпеки.

Ключові показники диференціюються за часовою та радіусною доступністю. Наприклад, для соціального комфорту є обов'язковим забезпечення пішохідної доступності до об'єктів повсякденного попиту, а для транспортної ефективності – часової доступності до місць праці.

Екологічна складова фактору є безумовною, оскільки порушення санітарних розривів робить ділянку непридатною для житлової забудови.

Ефективне дотримання та інтеграція нормативних вимог фактору Proximity (Наближеність) у процес вибору земельної ділянки є запорукою створення сталого, якісного та конкурентоспроможного житлового середовища, що відповідає сучасним стандартам містобудування.

Список літератури

1. Лізунова А. П., Титаренко М. В. Прийняття рішень при виборі земельних ділянок під об'єкти будівництва. *Управління розвитком складних систем*, 2025. 63. С. 137–141. URL: <https://urss.knuba.edu.ua/files/zbirnyk-63/137-141.pdf>.
2. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17 лют. 2011 р. № 3038-VI. *Відомості Верховної Ради України*, 2011. 34. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>.
3. Про благоустрій населених пунктів: Закон України від 6 верес. 2005 р. № 2807-IV. *Відомості Верховної Ради України*, 2005. 49. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2807-15#Text>.
4. Планування і забудова територій: ДБН Б.2.2-12:2019. [На заміну ДБН 360-92, ДБН Б.2.4-1-94, ДБН Б.2.4-3-95, ДБН Б.2.4-4-97, ДБН Б.1-2-95]. Київ: Мінрегіон України, 2019. URL: https://e-construction.gov.ua/laws_detail/3074154596122232048?doc_type=2.
5. Житлові будинки. Основні положення. Зі Зміною № 1: ДБН В.2.2-15:2019. Київ: Мінрегіон України, 2019. URL: https://e-construction.gov.ua/laws_detail/3199650971919583106?doc_type=2.
6. Будівництво в умовах ущільненої забудови. Вимоги безпеки: ДБН В.1.2-12-2008. Київ: Мінрегіонбуд України, 2008. URL: https://e-construction.gov.ua/laws_detail/3187269459718964449?doc_type=2.
7. Державні санітарні норми та правила утримання територій населених пунктів: Наказ Міністерства охорони здоров'я України від 17 берез. 2011 р. № 145. 2011. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0457-11#Text>.
8. Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення: Закон України від 24 лют. 1994 р. № 4004-XII. *Відомості Верховної Ради України*, 1994. 27. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4004-12#Text>.
9. Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги: ДБН В.1.1-7:2016. Київ: Мінрегіон України, 2016. URL: https://e-construction.gov.ua/laws_detail/3080743763845318619?doc_type=2.
10. Захист територій, будинків і споруд від шуму: ДБН В.1.1-31:2013. Київ: Мінрегіон України, 2013. URL: https://e-construction.gov.ua/laws_detail/3083626778627933844?doc_type=2.

Стаття надійшла до редколегії 18.11.2025

Lizunova Alina

Ph.D., Associate Professor,

<https://orcid.org/0000-0003-1571-4463>

Kyiv National University of Construction and Architecture, Kyiv

THE PROXIMITY FACTOR IN LAND PLOT SELECTION FOR MULTI-FAMILY RESIDENTIAL CONSTRUCTION

Abstract. The essence, functional purpose, and regulatory framework of the Proximity factor are analyzed. This factor is examined within the context of the SWAP analysis methodology — as a preliminary investment assessment tool — for selecting land plots for the construction of multi-family residential buildings. It has been established that the Proximity factor extends far beyond simple physical distance. It is an integrated, multi-criteria indicator that accumulates an assessment of the spatial localization of a potential site relative to a complex of key elements that directly affect the economic feasibility, viability, and commercial attractiveness of a project. The Proximity factor is key to understanding the quality of the urban environment and covers several interrelated aspects. Accessibility to educational institutions (schools, kindergartens), medical facilities, retail outlets, and cultural facilities is assessed. Regulatory requirements establish mandatory accessibility radii that developers must ensure to create a comfortable living space. Proximity to major roads, public transport stops, high-speed transit stations, and the existing road network is analyzed. An important emphasis is placed on travel time standards rather than just linear distance. Additionally, proximity to existing utility networks (water supply, sewage, power supply, and heating networks) is evaluated. The proximity factor directly affects the capital costs of the project, as significant remoteness requires expensive and time-consuming laying of external infrastructure. The site's proximity to recreational areas (parks, squares) is determined, as is its distance from sources of danger, pollution, or excessive noise (industrial enterprises, large transport interchanges). The Proximity factor critically reflects the urban planning, social, and environmental feasibility of the residential complex's location. The main body of its regulation is established by the Laws of Ukraine and detailed in the State Building and Sanitary Standards. Compliance with these standards is a fundamental prerequisite for ensuring comfort, inclusiveness, and safety, making Proximity a socially responsible and key factor in any investment decision in residential construction.

Keywords: Proximity; SWAP analysis; multi-unit construction; urban planning standards; transport accessibility

References

1. Lizunova, A., & Tytarenko, M. (2025). Decision-making when selecting land plots for construction projects. *Management of Development of Complex Systems*, 63, 137–141. <https://doi.org/10.32347/2412-9933.2025.63.137-141>.
2. Law of Ukraine. (2011). *On Regulation of Urban Development Activities* (No. 3038-VI). Information from the Verkhovna Rada of Ukraine, 34. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>.
3. Law of Ukraine. (2005). *On the Improvement of Settlements* (No. 2807-IV). Information from the Verkhovna Rada of Ukraine, 49. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2807-15#Text>.
4. Ministry of Regional Development, Construction, and Housing and Communal Services of Ukraine. (2019). *Planning and development of territories* (DBN B.2.2-12:2019). https://e-construction.gov.ua/laws_detail/3074154596122232048?doc_type=2.
5. Ministry of Regional Development, Construction, and Housing and Communal Services of Ukraine. (2019). *Residential buildings. Basic provisions* (DBN B.2.2-15:2019). https://e-construction.gov.ua/laws_detail/3199650971919583106?doc_type=2.
6. Ministry of Regional Development and Construction of Ukraine. (2008). *Construction in densely built-up areas. Safety requirements* (DBN B.1.2-12:2008). https://e-construction.gov.ua/laws_detail/3187269459718964449?doc_type=2.
7. Ministry of Health of Ukraine. (2011). *State sanitary norms and rules for the maintenance of territories of populated areas* (Order No. 145). <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0457-11#Text>.
8. Law of Ukraine. (1994). *On Ensuring the Sanitary and Epidemiological Well-being of the Population* (No. 4004-XII). Information from the Verkhovna Rada of Ukraine, 27. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4004-12#Text>.
9. Ministry of Regional Development, Construction, and Housing and Communal Services of Ukraine. (2016). *Fire safety of construction objects. General requirements* (DBN B.1.1-7:2016). https://e-construction.gov.ua/laws_detail/3080743763845318619?doc_type=2.
10. Ministry of Regional Development, Construction, and Housing and Communal Services of Ukraine. (2013). *Protection of territories, buildings, and structures from noise* (DBN B.1.1-31:2013). https://e-construction.gov.ua/laws_detail/3083626778627933844?doc_type=2.

Посилання на публікацію

- | | |
|------|--|
| APA | Lizunova A. (2025). The proximity factor in land plot selection for multi-family residential construction. <i>Management of Development of Complex Systems</i> , 64, 201–205, dx.doi.org/10.32347/2412-9933.2025.64.201-205 . |
| ДСТУ | Лізунова А.П. Фактор наближеності при виборі земельної ділянки для багатоквартирного будівництва. <i>Управління розвитком складних систем</i> . Київ, 2025. № 64. С. 201 – 205, dx.doi.org/10.32347/2412-9933.2025.64.201-205 . |