

**Білошицька Н. І., к.т.н., доцент, Уваров П. Є., к.т.н., доцент,
Білошицький М. В., к.т.н., доцент, Лобко Д. І., магістр**
(Східноукраїнський національний університет імені Володимира
Даля, м. Київ, beloshitska@snu.edu.ua, uvarov@snu.edu.ua,
beloshicky@snu.edu.ua, mbg-22dm-17@snu.edu.ua)

ЕВОЛЮЦІЯ АРХІТЕКТУРНИХ РІШЕНЬ МАСОВОЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ УКРАЇНИ

В статті досліджується поступовий розвиток та етапи перетворення житлової забудови міст України від початку минулого століття до сьогодні. Зроблено аналіз еволюції архітектурних рішень житлової забудови України. Кожний етап формування житлової забудови міст знаменувався визначеними перевагами та недоліками у формуванні житлової політики, які намагалися у наступних етапах знівелювати. Розглянуто особливості планувальної структури житлової забудови та визначено фактори, що вплинули на архітектуру масового житла різних періодів. Виходячи з цього, на сьогоднішній день житловий фонд України характеризується різноманітністю та великою кількістю типів проєктів.

***Ключові слова:* житлове будівництво; масова забудова; типові проєкти; урбанізація; покращене планування; структура будинку.**

Житлове будівництво на всіх етапах його еволюції було і до тепер залишається актуальним. Потреба в житлі належить до числа первинних життєвих потреб людини і є однією з актуальних соціально-економічних проблем. Відповідно до цього, житлове будівництво є найпоширенішим у галузі будівництва. В архітектурі житлових будинків відбиваються естетична привабливість, необхідний рівень комфорту, доступності, швидкість зведення і економічні можливості населення під час будівництва.

Під впливом еволюційних змін у суспільстві поступово змінюються уявлення про перспективні напрями розвитку житлового будівництва, якість житла, його основне функціональне призначення і рівень комфортності [1].

Комфортність житлового середовища, в якому перебуває людина, залежить від стану житлової забудови та відповідності її

182

будівельним нормам.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Сучасні дослідження з проблем розвитку житлового будівництва та формування комфортних житлових умов населення висвітлено як вітчизняними, так і зарубіжними вченими, серед яких В. Близнюк, Е. Лібанова, О. Макарова та В. Новіков. Методологічна основа дослідження розвитку міст і країни в цілому висвітлені у працях М. Дьоміна, Є. Ключніченка, А. Осітнянка, А. Плешкановської, М. Габреля та ін.

Мета статті. Зробити аналіз етапів трансформації житлової забудови міст України від початку минулого століття до сьогодні. Розглянути особливості планувальної структури житлової забудови та визначено фактори, що впливали на архітектуру масового житла різних періодів.

Відповідно до мети були визначені **завдання дослідження:**

- зробити аналіз етапів житлового будівництва міст України від початку минулого століття до сьогодні;
- проаналізувати особливості планувальної структури житлової забудови на всіх етапах;
- визначити фактори, що впливали на архітектуру масового житла різних періодів.

Виклад основного матеріалу і результатів дослідження. Житло є одним з основних матеріальних благ, необхідних для успішної організації життєдіяльності людини та реалізації її життєвих цілей. Потреба в житлі є одною з первинних, має вагоме значення протягом усього життя людини, а його комфортність і якість є індикаторами якості життя. Житлові умови населення залежать від тенденцій розвитку житлового будівництва, природно-кліматичних умов та національних культурних традицій, його орієнтації на потреби споживачів та розвитку ринку житлової нерухомості. Основними нормативно-правовими актами, що регулюють житлові відносини в Україні є Конституція України, Житловий Кодекс України, Закони України «Про житловий фонд соціального призначення» від 13.10.2018 № 3334-IV, «Про приватизацію державного житлового фонду» від 25.07.2018 № 2482-XII та інші закони; укази Президента України; постанови Кабінету Міністрів України та інші нормативно-правові акти. Основи стандартизації якості житла в Україні визначає «Єдиний класифікатор житлових будинків». Відповідно до цих документів головними критеріями оцінки комфортності житла є організація його внутрішнього простору, параметри якості

будівництва і будівельних конструкцій, а також обладнання й інженерного забезпечення [1].

А. Плешкановська та О. Савченко [2; 3] визначають, що періоди будівництва залежать від стадії розвитку суспільства. Залежно від політичного та економічного устрою періоди уточнено за типами: продуктивно-деспотичний, продуктивно-демократичний початковий, продуктивно-демократичний розвинений; презентативно-деспотичний, презентативно-імперський, презентативно-демократичний. В свою чергу, для кожного з цих типів характерні різні джерела фінансування (державні чи приватні) та переваги щодо кількості будівництва відповідно до типології [3].

Під впливом змін і розвитку суспільства змінюються і уявлення про перспективні напрями розвитку житлового будівництва, якість житла, його основне функціональне призначення і рівень комфортності [1]. Тобто на кожному етапі розвитку житлового будівництва формується житлова політика держави. Житлова політика – це система рішень (управлінських, економічних, урбаністичних тощо), що здійснюються для досягнення комфортних житлових умов, задоволення потреб мешканців, соціально-економічних відносин і функціонування міста [4]. Її головним завданням є формування програм, умов та інструментарію активної підтримки людей у їхньому прагненні покращити житлові умови.

Відповідно до концепції еволюційного розвитку урбанізації Дж. Гіббса, в основу якої було покладено зміну співвідношення міського та сільського населення у часі, слід виділити 5 стадій урбанізації [5]:

- перша стадія – зародження міст та абсолютне переважання сільських жителів;
- друга стадія – швидке зростання чисельності міського населення за рахунок його міграції із села;
- третя стадія – скорочення сільського населення та поява приміських поселень;
- четверта стадія – субурбанізація та формування агломерацій;
- п'ята стадія – деконцентрація міського населення, яке досягає 75%, урбанізація сільської території.

За даними переписів населення різних років та співвідношення сільського до міського населення було наступним. У 1920 році сільське населення складало 80%, міське – 20%; 1946 р. – 71,8 та 28,2% відповідно; 1954 р. – 54,3 та 45,7% відповідно; 1970 р. – 45,7 та 54,3% відповідно; 1992 р. – 32,4 та 67,6% відповідно; 2000 р. – 32 та 184

68% відповідно; 2022 р. – 30,3 та 69,7% відповідно. Виходячи з наведеного вище випливає, що Україна з початку минулого століття й по сьогодні пройшла чотири стадії урбанізації.

У 20-ті роки минулого століття виникають робітничі селища, забудовані одно- і двоповерховими будинками, в яких вже тоді приділялась увага їх благоустрою та озелененню. Малоповерхове будівництво тих років було вимушеним явищем у зв'язку з обмеженими матеріальними і технічними можливостями. Цими роками зводилося житло для робітників за індивідуальними проєктами, переважно для покімнатного заселення. Директивно встановлена забезпеченість житлом сягала 8,25 м² на особу, що дорівнювало санітарно-гігієнічним нормам на той час. Перші експерименти з будівництвом панельно-каркасного масового житла почалися ще у 1920-х р. та вже на початку 30-х років у Києві зводили переважно багатоквартирні, багатоповерхові будинки поліпшеного планування – великі кухні, роздільні санвузли, смітєпроводи та ліфти (рис. 1).

Площа кімнат в таких квартирах була від 14,9 до 29,8 м², площа кухонь – від 8,8 до 9,6 м². Прохідних кімнат не було. Практично у всіх квартирах кількість вбудованих шаф відповідає кількості кімнат. Санвузли роздільні. Ширина передпокою від 1,6 до 2,25 м. Кухні розташовані в глибині квартири, суміжно санітарними приміщеннями. Середня площа двокімнатної квартири – 66,23 м², трикімнатної – 92,38 м². Однокімнатні квартири зустрічаються дуже рідко, їх площа варіюється від 43,8 до 48,3 м². Перший поверх житлових будинків займали заклади культурно-побутового обслуговування – торгівля, громадське харчування, побутове або культурно-просвітницьке обслуговування.

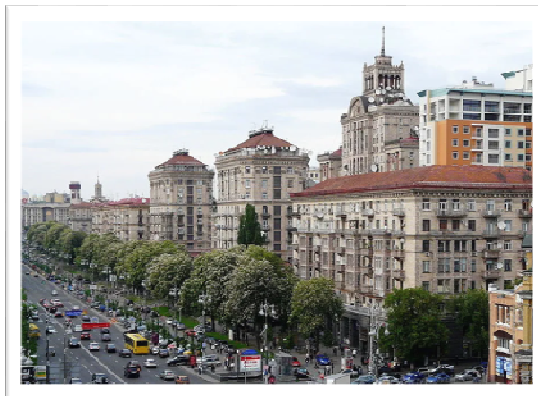


Рис. 1. Багатоповерхові будинки не тільки як комфортабельне житло, але і як прикраса міст (30-ті роки XX століття)

Однак, навіть за поточно-швидкісної методики будівництва все ще зберігалася архітектурна естетика. Розвиток економіки країни дозволив з часом збільшувати обсяг і поверховість спорудження будинків.

Після Другої світової війни країни Європи були у занепаді, людям не було де жити. Тоді й спроектували перші панельні будинки, які можна було швидко збудувати за мінімальних витрат. Автором цього проєкту став французький архітектор Ле Корбюзьє [6].

Міста України також зазнали масштабних руйнувань. Відновлення житлового фонду в перші повоєнні роки відбувалось шляхом ремонту та відбудови частково зруйнованих будинків. Протягом перших десяти років після війни в містах України було перенаселення та гостра нестача житлового фонду.

Новий етап у проєктуванні та будівництві настав у 1950-ті роки. 4 листопада 1955 року вийшла постанова «Про усунення надмірностей у проєктуванні і будівництві», яка поклала край періоду сталінської архітектури.

З 1955 року і до початку 1990 років масова житлова забудова формувалася декількома етапами розроблення і вдосконалення методів типового проєктування і будівництва та індивідуальних проєктів, що розробляються на основі типових. З кожним етапом вносилися корективи щодо подальшого розвитку серій типових житлових будинків, змінювалася конструктивна система типових секцій, поверховість будинків, планування квартир, норми загальної і житлової площі [7; 8].

Постанова «Про розвиток житлового будівництва в СРСР» від 31 липня 1957 року остаточно закріпила нові принципи будівництва та архітектури. Головною рисою цього періоду є доцільність, економічність і простота.

В нашій країні будинки, запропоновані Ле Корбюзьє, теж користувалися популярністю і назвали цей тип будинків «хрущовками» – на честь М. С. Хрущова. Першими почали масово будувати типові панельні, цегляні, рідше блокові будинки без «архітектурних надмірностей» з малогабаритними квартирами, маленькими кухнями, прохідними кімнатами і об'єднаним санвузлом. При цьому не враховувався склад і кількість членів сім'ї: кухні були однакових розмірів як в однокімнатних, так і в три-, чотирикімнатних квартирах. Архітектурно-композиційна побудова перших індустріальних будівель була вкрай спрощена. Проста конфігурація, аскетичний вигляд, площинне рішення фасадів та однакова

п'ятиповерхова висота вели до монотонності та одноманітності житлової забудови.

Типові «хрущовки» масово будували починаючи з 1957 р. У цей час з'являється одиниця міської структури – мікрорайон. Це сукупність житлових будинків, поліклінік, шкіл та дитячих садків у пішій доступності. Ця ідея дуже продуктивна і актуальна і в наші дні. Будівництво панельних будинків могло забезпечити житлом безліч сімей, вони спровокували стрибок у розвитку промисловості. Будували заводи і комбінати з виробництва панелей і перекриттів.

У період урбанізації у другій половині ХХ століття житлове середовище України активно змінювалось під впливом соціально-економічної та політичної ситуації. Цими роками відбувається процес активного переміщення сільського населення у міста у пошуках більш привабливих та високооплачуваних місць роботи. Це пояснюється відбудовою зруйнованих та будівництвом нових промислових підприємств, на яких було багато робітничих вакансій.

У 1959 р. СРСР купив ліцензію на систему масового виробництва панелей інженера Раймона Камю. Цю технологію запатентували у Франції у 1948 році для нових будинків для робітників. Основною перевагою панельних будинків інженера Р. Камю була простота і швидкість будівництва. Технологію переробили, спростивши до краю нові хрущовки порівняно з французькими панельними будинками.

До кінця 1950-х років у містах України відбувається перехід на індустріалізацію житлового будівництва. В Україні було розроблені серії будинків 1-318, 1-438, 1-480, 114-87 інститутом «КиївЗНДІЕП» і проєктною організацією «Діпромісто». Будинки основних конструктивних схем з поздовжніми несучими стінами – 438 і поперечними – 464, 480 серії типових проєктів. Типовий п'ятиповерховий будинок монтувався за дванадцять днів, будівництво тривало близько 50 днів. Для здешевлення будівництва економили на всьому: зменшували товщину несучих стін, відмовлялись від ліфта, прибирали горище, сміттєпровід, звузили сходові прольоти, зменшили висоту поверхів. У деяких проєктах відсутні балкони, кухні дуже малі, звукоізоляція була погана, в будматеріалах був значний вміст азбесту.

Будівлі передбачалися як тимчасове житло, покликане вирішити гострий брак житлового фонду післявоєнного періоду та виконували функцію зниження дефіциту житла.

За рахунок зростання житлового фонду за період з 1940 по 1970 роки у 4 рази, житлозабезпеченість досягла 11 м² на особу.

Житлові будинки перших масових серій забудови 60–70 рр. минулого століття складають значну частину житлового фонду України (рис. 2). Цими роками були побудовані понад 5000 п'ятиповерхових крупнопанельних житлових будинків – переважно серій 1-464 та 1-480 (рис. 3).

Найпоширенішими серіями типової забудови цих років були 438, 464, 467, 480, 468, 437, 447, 67, 87.

Планувальні характеристики цих серій: площа кухонь – 6 м², спальні на одного члена сім'ї – близько 7 м², ширина передпокою – 1,2 м. Кухня має безпосередній зв'язок із вхідним вузлом, але зонування тут також носить вимушений характер.

У масовій забудові поряд із застосуванням загальносоюзних серій заводи та домобудівельні комбінати починають освоювати регіональні розробки.

Одні із перших багатоповерхівок були зведені в Україні ще на початку 1960-х років на столичному житловому масиві Русанівка, які запроєктовано інститутом «Київпроект».



Рис. 2. Масове будівництво житла в структурі мікрорайону (початок 60-х років ХХ століття)

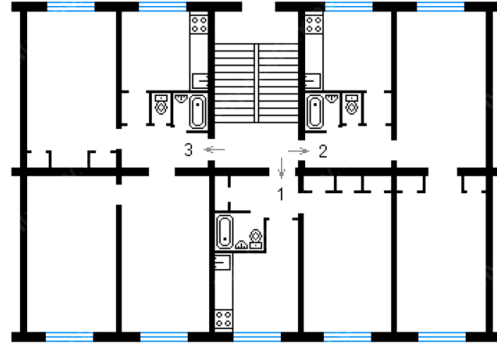


Рис. 3. Житловий будинок типової серії 1-480. Зовнішній вигляд та план першого поверху рядової секції

В 1965–1966 роках в інституті КиївЗНДІЕП були запроєктовані 9-, 16-поверхові крупнопанельні житлові будинки, типової серії 1-464А з поперечними несучими стінами (рис. 4).

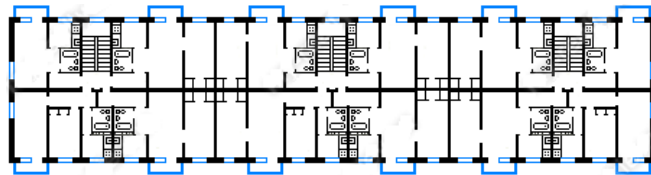


Рис. 4. Житловий будинок типової серії 1-464А: зовнішній вигляд та план типового поверху

В Європі, у зв'язку зі зростанням населення в містах йшло інтенсивне будівництво масових серій. В Західній Європі було поширене малоповерхове панельне будівництво. Житловий фонд США, Фінляндії, Великобританії містить 20–40% панельних будинків, будівництво було економічним з низьким обсягом відходів. Вдалі приклади серійного будівництва створювали в найбільш соціально успішних країнах Північної Європи (Данії, Швеції). Житло будували із панелей і вони відрізнялися як зовнішнім виглядом, так і технологічно.

Житлове будівництво 1970-х – початку 1980-х років мало свою специфіку. Поступово вимоги до якості проєктування підвищувалося: відбулося збільшення площі житлового осередку, різноманітнішими стали планувальні рішення.

У будівельну практику з'явилися кутові та поворотні секції, що забезпечило різноманітність забудови. На зміну забудові з «хрущовок» прийшли нові серії дев'ятиповерхових житлових

будинків, а потім до 12–16 поверхів. Були розроблені типові проекти житлової серії будинків 134, 96, 87, КТ висотою 9, 12, 16 поверхів. Типова житлова серія 96 складалася з 9-10 поверхових житлових будинків і блок-секцій з поперечними несучими стінами; у перекритті розміром «на кімнату». Ця серія була розроблена КиївЗНДІЕП для Української РСР для різних кліматичних районів.

87-а серія з використанням місцевих будівельних матеріалів розроблена Гіпроцивільпромбуд для Української РСР. Конструктивна схема з поздовжніми несучими стінами, перекриття із багатопустотного настилу.

Будинками цих серій забудовані житлові масиви м. Київ: Оболонь, Троєщина, Виноградар, Теремки тощо.

Також були розроблені нові типові серії 111-94, 111-96, 111-134 в «Укрдержбудпроект» (м. Харків), серії КТ, Т, АПВС К-134 в «КиївЗНДІЕП» (рис. 5). Кожна серія будинків розроблялася враховуючи особливості регіону та ґрунтові умови будівництва. Проекти житлових будинків розподілялись на групи північ-схід, захід, південь.



Рис. 5. Житловий будинок типової серії АПВС К-134: зовнішній вигляд та план типового поверху торцевої секції

Оригінальні ідеї у житловому будівництві представили фахівці «КиївЗНДІЕП» під керівництвом О. Заварова. За проектом інституту було зведено перший житловий 24-поверховий хмарочос у Харкові. Ще однією розробкою інституту «КиївЗНДІЕП» на початку 1980-х років є комплекс із чотирьох 16-поверхових будинків на Дарницькому бульварі.

Квартири були правильних пропорцій, мали більшу площу, роздільні санвузли, лоджії, балкони, вбудовані шафи, різноманітне планування. Ці серії мали теж недоліки теплоізоляція, незручні вузькі планування коридорів та балконів. Вже у 1985 році середня

житлозабезпеченість загалом по країні доходила до 14,6 м² на особу.

У період 1980-х – початок 1990-х рр. забудовуються квартали за проектом серії Т – крупнопанельними житловими будинками (рис. 6).

Наприкінці 80-х років ХХ століття відбулося вдосконалення типового проектування житлових будинків. У масовій забудові продовжують освоювати регіональні розробки: впроваджують новий, адресний принцип проектно-виробничих систем, який розроблявся під конкретні містобудівні умови і враховував демографічну ситуацію у конкретному регіоні [9].

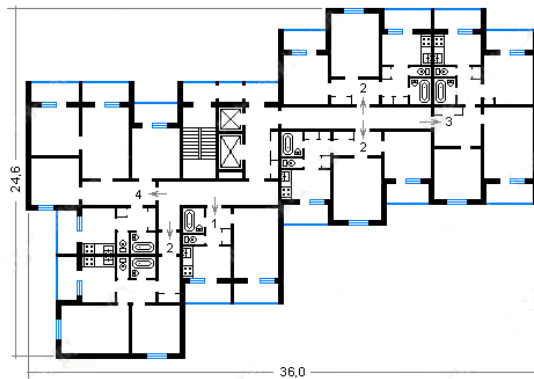


Рис. 6. Житловий будинок типової серії Т: зовнішній вигляд та план типового поверху

У цей час були розроблені нові, більш прогресивніші типові серії житлових будинків, з'явилася єдина модульна система, було введено уніфіковані параметри, проведена типізація та стандартизація архітектурних елементів. Новим підходом до типового проектування і будівництва став блок-секційний метод, що давало змогу дещо урізноманітнити типову житлову забудову, комбінуючи секції по-різному [10].

Цими роками з'являється тенденція компонування житлових будинків різних серій один до одного – у якості фонові забудови використовували 9-поверхові багатосекційні будинки серій 96 і 134, а домінантами були висотні 12–16-поверхові будинки серій 161 і 121–176.

З кінця 1980-х років у будівельну практику входить монолітне житлове будівництво. Монолітне і збірно-монолітне будівництво дало змогу забезпечити більшу свободу вибору архітектурно-

планувальних рішень житлових будинків та житлових комплексів, варіювати обриси стін та різновисокі об'єми та поверхи. Каркасно-монолітна система дала широкі можливості для створення гнучкого планувального рішення квартири. Є зручною при переплануванні для створення нової функціональної схеми квартири, комфортної для мешканців.

У 1990-х роках припинилося державне фінансування масового житлового будівництва. У цей час відбулися кардинальні зміни містобудівної діяльності. З'явився ринок нерухомості та ринок землі, отримало поширення будівництво за індивідуальними проєктами, зокрема монолітне будівництво.

З середини 1990-х – кінця 2010-х відбувається перехід від крупнопанельного і збірно-каркасного будівництва до змішаних систем, переважно моноліту.

У зв'язку з різним соціальним статусом і, відповідно, доходами населення, житло починає розділятися за рівнем комфорту умовно на чотири класи: економ, комфорт, бізнес та преміум (або «еліт»).

Житлові комплекси економ-класу – це багатоповерхова щільна забудова за панельною або монолітно-каркасною технологією. Стандартні фасади з недорогих матеріалів та типові рішення у плануванні квартир. Площа квартир від 18 м² (смарт-квартири), наявність балконів чи лоджій необов'язкова.

У таких комплексах обмежена соціальна інфраструктура та мінімальний благоустрій: крихітний внутрішній двір без зелених зон та місць для відпочинку, невелике паркування, дитячий майданчик, пішохідні доріжки. Вони розташовані у периферійній зоні міста.

Комплекси комфорт-класу будуються за технологією монолітного каркасу, що надає можливість власникам житла мати індивідуальний підхід до планування квартир. Для них характерна вища якість матеріалів: наявність вентильованих фасадів, завдяки яким житловий будинок має не тільки сучасний вигляд, а й підвищений рівень теплоізоляції. Площа однокімнатних квартир від 35 м², площа кухні – від 8 м². Планування може включати вбиральні, комори та мінімум один балкон або лоджію. Мають закриті від автомобілів двори із зеленими зонами, місцями для відпочинку та дитячим майданчиком, окреме машино-місце на кожен квартиру, зручні планувальні рішення.

Такі житлові комплекси розміщуються у місцях з гарною інфраструктурою: обов'язково наявність поблизу магазинів, дитячого садка, школи, зупинки громадського транспорту чи станції метро.

Житлові комплекси бізнес-класу виконуються за індивідуальними проєктами: оригінальне оздоблення з натуральних екологічних, довговічних та енергозберігаючих матеріалів, наявність вентильованого фасаду та великих зашкленених площ. Мають вільне планування та великі площі квартир: однокімнатних – від 45 м², кухні – не менше 12 м². Прибудинкова територія – закрита, з охороною. На перших поверхах розміщуються офісні приміщення з окремим входом.

Зводяться переважно у центральних районах міста з розвиненою інфраструктурою та зручною транспортною розв'язкою.

Комплексам преміум-класу характерні якісні матеріали, панорамні вікна, великі тераси, розташування – виключно в центрі міста. Зводяться за індивідуальними авторськими проєктами. Кількість квартир на поверсі – не більше 4. Обов'язковою є наявність паркінгу. Можуть мати парк зі штучним озером, зимовий сад на даху комплексу тощо.

Цими роками приділяється більше уваги комфорту та естетичній виразності новобудов, переважає комплексна забудова з урахуванням повного комплексу інфраструктури та обслуговування. Актуальною стає садибна забудова, а в крупних містах – будівництво висотних житлових будинків і комплексів [11; 12].

Наприкінці 1990 р. почався етап висотного будівництва, було визнано недійсним закон про антивисотне будівництво, і економіка держави дала змогу споруджувати будівлі великого масштабу. Масово будували будинки 14–24 поверхів. Спочатку 2000-х р. висотне будівництво почали і у Харкові, Одесі, Дніпрі, Донецьку.

Будівництво ведеться серіями житлових будинків: АППС, АППС-люкс, Б-5, КП, КТУ, Т (рис. 7). Розроблені ці серії ГІПРОцивільпромбуд, КиївЗНДІЕП і ДБК-3 Головкиївбуд. Їх характерною рисою є наявність у кожній квартирі балкону та/або лоджії, досить прийнятний (для того часу) розмір кухонь, покращені планування та збільшення площі квартир.

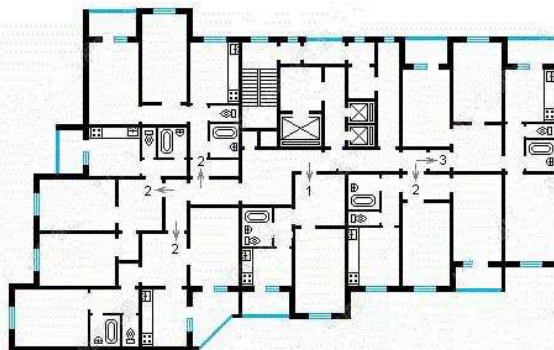


Рис. 7. Житловий будинок типової серії АППС-люкс: зовнішній вигляд та план типового поверху

У ДБН В.2.2.41:2019 «Висотні будівлі. Основні положення» [13] та ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва» [14] висотний будинок визначається як багатоповерхівка з умовною висотою від 73,5 м (понад 25 поверхів), в тому числі житлові до 100 м та громадські до 150 м. Загалом сьогодні в Києві налічується близько 30 хмарочосів вище за межу в сто метрів, і три – понад 150 м, з урахуванням шпилів.

У деяких країнах під хмарочосом розуміють об'єкти від 35 м (12 поверхів). Цей показник став головним у рейтингу SkyscraperPage, згідно з яким Київ увійшов до десятки міст світу за кількістю побудованих висоток, Харків потрапив у першу тридцятку.

Але існують і недоліки будівництва висоток. Часто великі проєкти припиняються через масштабність, нестачу грошей, кадрів, матеріалів тощо.

Хаотична забудова висотних будівель у сформованій забудові міста призвела до порушення цілісності архітектурних ансамблів, особливо історичної центральної частини. З метою урегулювання багатоповерхової забудови було розроблено Містобудівну концепцію розміщення висотних будинків і споруд в Києві на період до 2020 р.

У світі розповсюдилось поняття «блакитних ліній», що означає обмеження за висотою та силуетом на тій або іншій ділянці, відведеній під нове будівництво. В основі їх визначення – географічні особливості місцевості і лінія забудови, що вже сформувалася.

Для тих самих цілей у Києві діє обмеження у 27 м на забудову центральної зони. Крім того, у 2019 році поняття «блакитні лінії» додали в державні будівельні норми ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» [15].

Мета використання «блакитних ліній» полягає у збалансованому розвитку території – будівлі не повинні псувати унікальну історичну лінію горизонту (рис. 8).



Рис. 8. Призначення «блакитної лінії» обмеження на генеральних планах населених пунктів і в детальних планах територій

Сучасне будівництво використовує типові конструкції і за планувальним рішенням особливо не відрізняється від типових серій. Комфортні умови створюються за рахунок збільшення площі. За конструктивним рішенням будинки мають поперечні, поздовжні несучі стіни та каркасно-монолітну систему. В Україні, на відміну від більшості європейських країн, розповсюджена і є популярною багатоповерхова житлова забудова. Але останніми роками склалася тенденція зміни пріоритетів населення щодо вибору поверховості житлової забудови: співвідношення багатоквартирних будинків до одноквартирних змінилося з 2:3 до 3:2.

За даними Держстату України житлове будівництво склало: у 2020 р. – 8454 тис. м², у 2021 р. – 11434 тис. м², у 2022 р. – 7710 тис. м² загальної площі (рис. 9–11).

2022 рік став важким для всіх галузей України, після повномасштабного вторгнення Росії в Україну. У 2022 році житлове будівництво знизилось до 7410 тис. м² загальної площі, але за даними Держстату на ринку нерухомості продовжується будівництво у Київській, Львівській, Волинській, Закарпатській, Одеській та Рівненській областях. 85% забудовників уже продовжили будівництво, добудовують проекти з високим ступенем готовності. Проекти, які знаходились на стадії реалізації будуть тимчасово заморожені, причина – здорожчання матеріалів та ускладнена логістика.

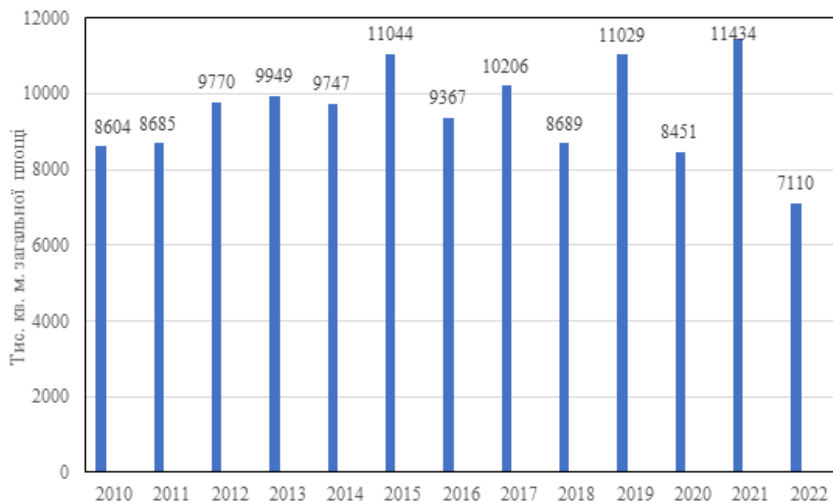


Рис. 9. Загальна площа житлових будівель, прийнятих в експлуатацію, в Україні (дані наведено без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини тимчасово окупованих територій у Донецькій та Луганській областях)

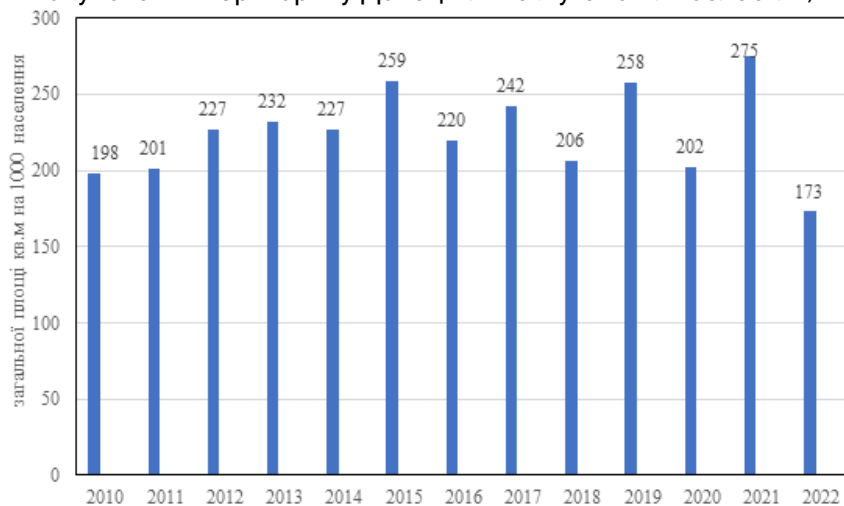


Рис. 10. Загальна площа житлових будівель на 1000 населення (дані наведено без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини тимчасово окупованих територій у Донецькій та Луганській областях)

Уряд намагається вирішити проблему із повоєнною відбудовою житла для українців за допомогою типових серій будинків. Кабінет Міністрів пропонує розробити типові проєкти і застосувати його для будівництва. Експерти вважають, що серійне житло буде важко вжити в Україні. Архітектура залежить від локації, не можна

створити однаково гарне житло для різних міст, різних кліматичних умов, звичок, стилів життя. Інші вважають, що серійне будівництво має бути і ним повинна займатись держава. Є такі, що вважають програму повоєнної забудови житла краще доручити приватному бізнесу. Розвиток суспільства стимулюватиме фінансування, субсидії та кредити, тоді будуть відбуватись процеси відбудови житла.

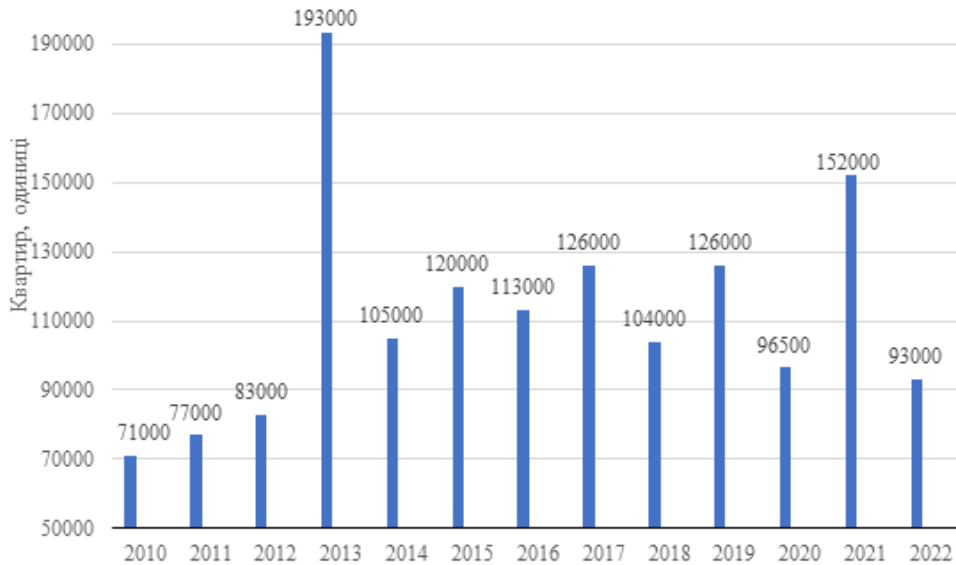


Рис. 11. Кількість квартир у житлових будинках, прийнятих в експлуатацію (дані наведено без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини тимчасово окупованих територій у Донецькій та Луганській областях)

Висновки: зроблено аналіз еволюції архітектурних рішень житлової забудови України. Кожний етап формування житлової забудови міст знаменувався визначеними перевагами та недоліками у формуванні житлової політики, які намагалися у наступних етапах знівелювати. Розглянуті особливості планувальної структури житлової забудови та визначено фактори, що вплинули на архітектуру масового житла різних періодів. Виходячи з цього, на сьогоднішній день житловий фонд України характеризується різноманітністю та великою кількістю типів проєктів.

1. Заяць В. С. Розвиток житлового будівництва як фактор формування житлових умов населення. *Демографія та соціальна економіка*. 2019. № 2 (3). С. 137–151. URL: https://dse.org.ua/archive/36/_10.pdf (дата звернення: 20.05.2023).
2. Плешкановська А. М. Функціонально-планувальна оптимізація

використання міських територій. К. : Вид. Логос, 2005. 190 с. **3.** Плешкановская А. М., Савченко Е. Д. Города и эпохи. К. : Институт. Урбанистики, Логос, 2011. 230 с. **4.** Габрель М. Житлова політика великих міст. Урбаністично-просторовий аспект. *Вісник Національного університету «Львівська політехніка». Сер. Архітектура.* 2020. № 2 (4). С. 34–43. **5.** Gibbs J. The Evolution of Population Concentration. *Economic Geography.* 1963. № 2. Р. 119–129. **6.** Ле Корбюзье. Архитектура XX века. М. : Прогресс, 1977. 303 с. **7.** Новосад І. Г. Фактори та умови, що впливають на формування типової житлової забудови, яка підлягає реконструкції. *Сучасні проблеми архітектури та містобудування.* 2015. Вип. 40. С. 388–392. **8.** Новосад І. Г. Характеристика сучасного житлового фонду з точки зору можливостей влаштування гнучкого планування квартир. *Архітектурний вісник КНУБА.* 2013. Вип. 1 (52). С. 365–371. **9.** Проблеми та перспективи розвитку житлової забудови в умовах комплексної реконструкції міста : монографія / Ю. І. Гайко, Т. В. Жидкова, Т. М. Апатенко та ін. ; за заг. ред. Ю. І. Гайка, Т. В. Жидкової. Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. Харків : ХНУМГ ім. О.М. Бекетова, 2019. 247 с. **10.** Ивашко Ю. Из истории жилищного строительства на Украине. *Нерухомість* : сайт. URL: <http://www.neruhomistua.com/modules.php?op=modload&name=News&file=article&sid=63> (дата звернення: 20.05.2023). **11.** Кур'ят П. П. Аналіз досвіду проектування житла середньої поверховості в Україні. *Актуальні проблеми гуманітарних та природничих наук* : зб. наук. праць. 2016. С. 34–37. **12.** Слепцов О. С. Архітектура цивільних будівель на основі відкритих збірних конструктивних систем : дис. ... д-ра архітектури : 18.00.02 / Київ. нац. ун-т буд-ва і арх-ри. Київ : [б.в.], 1999. 494 с. **13.** ДБН В.2.2.41:2019. Висотні будівлі. Основні положення. Київ : Мінрегіон України. URL: <https://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2019/10/V2241-2019.pdf> (дата звернення: 20.05.2023). **14.** ДБН В.1.1-7:2016. Пожежна безпека об'єктів будівництва. URL: <http://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/1-1-0-88> (дата звернення: 20.05.2023). **15.** ДБН Б.2.2-12:2019. Планування і забудова територій. Київ : Мінрегіон України. URL: https://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/b_2_2_12/1-1-0-1802 (дата звернення: 20.05.2023).

REFERENCES:

1. Zaiats V. S. Rozvytok zhytloвого budivnytstva yak faktor formuvannia zhytlovykh umov naselennia. *Demohrafiia ta sotsialna ekonomika.* 2019. № 2 (3). S. 137–151. URL: https://dse.org.ua/arhcive/36/_10.pdf (data zvernennia: 20.05.2023). **2.** Pleshkanovska A. M. Funktsionalno-planovalna optymizatsiia vykorystannia miskykh terytorii. K. : Vyd. Lohos, 2005. 190 s. **3.** Pleshkanovskaya A. M., Savchenko E. D. Goroda i epohi. K. : Institut. Urbanistiki, Logos, 2011. 230 s. **4.** Habrel M. Zhytlova polityka velykykh mist. Urbanistychno-prostorovyi aspekt. *Visnyk Natsionalnoho universytetu «Lvivska politekhnika». Ser. Arkhitektura.* 2020.

№ 2 (4). S. 34–43. **5.** Gibbs J. The Evolution of Population Concentration. *Economic Geography*. 1963. № 2. P. 119–129. **6.** Le Korbiuze. Arkhitektura KhKh veka. M. : Prohress, 1977. 303 s. **7.** Novosad I. H. Faktory ta umovy, shcho vplyvaiut na formuvannya typovoi zhytlovoi zabudovy, yaka pidliahaie rekonstruktsii. *Suchasni problemy arkhitektury ta mistobuduvannia*. 2015. Vyp. 40. S. 388–392. **8.** Novosad I. H. Kharakterystyka suchasnoho zhytlovoho fondu z tochky zoru mozhyvostei vlashtuvannia hnuchkoho planuvannia kvartyr. *Arkhitekturnyi visnyk KNUBA*. 2013. Vyp. 1 (52). S. 365–371. **9.** Problemy ta perspektyvy rozvytku zhytlovoi zabudovy v umovakh kompleksnoi rekonstruktsii mista : monohrafiia / Yu. I. Haiko, T. V. Zhydkova, T. M. Apatenko ta in. ; za zah. red. Yu. I. Haika, T. V. Zhydkovoi. Kharkiv. nats. un-t misk. hosp-va im. O. M. Beketova. Kharkiv : KhNUMH im. O.M. Beketova, 2019. 247 s. **10.** Yvashko Yu. Yz ystoryy zhylyshchnoho stroytelstva na Ukrainyе. *Nerukhomist: sait*. URL: <http://www.neruhomistua.com/modules.php?op=modload&name=News&file=article&sid=63> (data zvernennia: 20.05.2023). **11.** Kuriat P. P. Analiz dosvidu proektuvannia zhytla serednoi poverkhovosti v Ukraini. *Aktualni problemy humanitarnykh ta pryrodnychykh nauk* : zb. kauk. prats. 2016. S. 34–37. **12.** Sliptsov O. S. Arkhitektura tsyvilnykh budivel na osnovi vidkrytykh zbirnykh konstruktivnykh system : dys. ... d-ra arkhitektury : 18.00.02 / Kyiv. nats. un-t bud-va i arkh-ry. Kyiv : [b.v.], 1999. 494 s. **13.** DBN V.2.2.41:2019. Vysotni budivli. Osnovni polozhennia. Kyiv : Minrehion Ukrainy. URL: <https://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2019/10/V2241-2019.pdf> (data zvernennia: 20.05.2023). **14.** DBN V.1.1-7:2016. Pozhezhna bezpeka obiektiv budivnytstva. URL: <http://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/1-1-0-88> (data zvernennia: 20.05.2023). **15.** DBN B.2.2-12:2019. Planuvannia i zabudova terytorii. Kyiv : Minrehion Ukrainy. URL: https://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/b_2_2_12/1-1-0-1802 (data zvernennia: 20.05.2023).

Biloshytska N. I., Candidate of Engineering (Ph.D.), Associate Professor, Uvarov P. S., Candidate of Engineering (Ph.D.), Associate Professor, Biloshytskyi M. V., Candidate of Engineering (Ph.D.), Associate Professor, Lobko D. I., Master (Volodymyr Dahl East Ukrainian National University, Kyiv)

EVOLUTION OF ARCHITECTURAL SOLUTIONS OF MASS HOUSING CONSTRUCTION IN UKRAINE

The article examines the gradual development and stages of transformation of residential buildings in Ukrainian cities from the beginning of the last century to the present day. An analysis of the

evolution of architectural solutions of residential buildings in Ukraine was made. Each stage of the formation of residential development in cities was marked by certain advantages and disadvantages in the formation of housing policy, which were tried to be eliminated in the following stages. In the 20s of the last century, workers' villages appeared, built with one- and two-story houses, in which even then attention was paid to their beautification and landscaping. Low-rise construction in those years was a forced phenomenon due to limited material and technical capabilities. From 1955 to the beginning of 1990, mass housing development was formed by several stages of development and improvement of standard design and construction methods and individual projects developed on the basis of standard ones. With each stage, adjustments were made regarding the further development of the series of typical residential buildings, the constructive system of typical sections, the number of floors of buildings, the layout of apartments, the norms of the total and living area were changed. Typical Khrushchevkas were built en masse starting in 1957. At this time, a unit of the urban structure – a microdistrict – appears. Residential buildings of the first mass series of construction in the 60s and 70s of the last century make up a significant part of the housing stock of Ukraine. Housing construction in the 1970s and early 1980s had its own specifics. Gradually, the requirements for the quality of design increased: the area of the residential area is increasing, planning solutions are becoming more diverse. From the mid-1990s to the end of the 2010s, there is a transition from large-panel and prefabricated frame construction to mixed systems, mainly monolithic. The peculiarities of the planning structure of residential buildings are considered and the factors that influenced the architecture of mass housing of different periods are determined. Based on this, today the housing stock of Ukraine is characterized by diversity and a large number of types of projects.

***Keywords:* housing construction; mass construction; typical projects; urbanization; improved planning; house structure.**
