

DOI: 10.32347/2076-815x.2024.87.56-76

УДК 728.1:711.16](477):355.1-021.68

Зосім С.А.,

stanislav_zosim@nupp.edu.ua, ORCID: 0000-0002-6392-9867,

Національний університет «Полтавська політехніка»
імені Юрія Кондратюка

АНАЛІЗ ВІТЧИЗНЯНОГО ПРАКТИЧНОГО ДОСВІДУ ФОРМУВАННЯ БАГАТОКВАРТИРНОЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ 2010 – 2022 РР. НА ПРИКЛАДІ МІСТА ПОЛТАВИ ТА СЕЛА РОЗСОШЕНЦІ

Досліджена вітчизняна практика формування комерційного та доступного багатоквартирного житла 2010-2022 рр. в місті Полтава та селі Розсошенці та є закінченням висвітлення теми аналізу довоєнного формування житлової забудови в сучасних ринкових відносинах в Україні.

В даній науковій праці розглядається еволюція архітектурно-планувальних аспектів житлової забудови. Висвітлюються архітектурно-композиційні, об'ємно-просторові принципи формування вітчизняних житлових утворень, стилістичні особливості фасадів та планувальні тенденції формування квартир та житлових секцій. Проведена перевірка власних гіпотез та прогнозу І.П. Гнеся щодо зменшення частки житлової площі в квартирах. Застосована кількісна оцінка планувальних рішень квартир: методом транзитних площ за Г.І. Лавриком та на основі коефіцієнту житлової площі квартири.

В статті проведено аналіз архітектурно-планувальних рішень житлової забудови в зазначених населених пунктах розглянутого періоду. Систематизовані тенденції та закономірності формування багатоквартирної забудови. Встановлено залежності між коефіцієнтом транзитної площі та класами житла, визначена динаміка в підтримку прогнозу І.П. Гнеся. Автор піднімає питання пошуку методу оцінки планувальних рішень, що буде враховувати специфіку позиціонування квартири за кількістю спалень.

Ключові слова: нова повоєнна житлова забудова; соціальне житло; багатоквартирне житло; доступне житло; вітчизняний досвід; Полтава; Розсошенці; кітч; циклічні експлуатаційні витрати; енергоефективність

Постановка проблеми. У зв'язку з загостренням військової ситуації в Україні після 24 лютого 2022 року постає питання пошуку стратегій та принципів формування нової житлової забудови у період повоєнного відновлення, які б відповідали вимогам сучасності та враховували перспективи розвитку в майбутньому. Важливим аспектом заради успішного повоєнного відновлення є

врахування практичної бази та виявлення недоліків довоєнного періоду 1991-2022 рр.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Від початку загострення військової ситуації в Україні у 2022 році збільшилася увага до проблем формування житла в контексті повоєнного відновлення: [1], [2], [3], [4].

Інші дослідження стосовно процесів в сфері вітчизняної житлової архітектури розглянутого періоду представлені на прикладі міст: Львову [5], [6]; Києва [7], [8]; Рівного [9]; Дніпра [10]; Івано-Франківська [11].

Метою публікації є систематизація тенденцій та проблем формування житлової забудови довоєнного періоду, кількісний аналіз планувальних рішень квартир, перевірка власних гіпотез та прогнозу І.П. Гнеся.

Основна частина. Дослідження охоплює комерційний фонд та фонд доступного житла в межах міста Полтави та поза межами міста в суміжному населеному пункті с. Розсошенці. Вибірка налічує 31 об'єкт багатоквартирної забудови (Рис. 1).

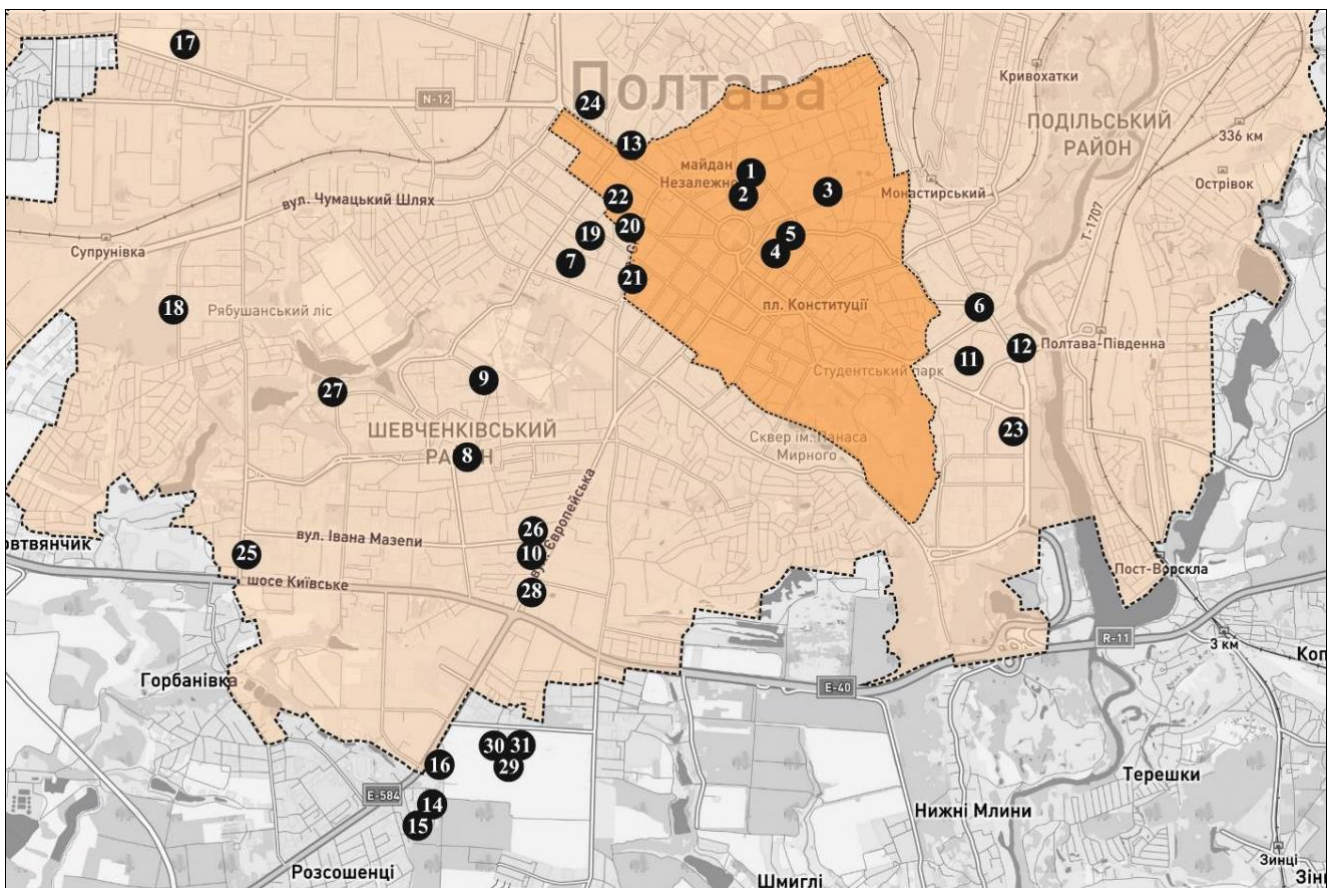


Рис. 1. Схема розташування досліджуваних багатоквартирних будинків в системі розселення (розробка автора з використанням матеріалів онлайн-картографічного сервісу Visicom Maps)

В статті подана фотофіксація об'єктів зроблена автором. Планування квартир запозичені з електронних ресурсів [12], [13].

Період 2010-2020 рр. В історичному ареалі міста продовжується тенденція зведення будинків переважно з елементами псевдоісторичного стилю (Таблиця 1). Вперше з'являється будинок преміум класу, де вперше в Полтаві застосована монолітна технологія зведення в житловому будівництві (Таблиця 1, номер 29). Домінуючі позиції закріплює за собою підхід зовнішнього утеплення з подальшим тинькуванням (Таблиця 1, номер 3-5).

Таблиця 1.

Житлова багатоквартирна забудова періоду 2010-2020 рр.
в межах історичного ареалу

№ за схемою див. Рис. 1	Інформація	Фото	Планування
1	Вул. Сковороди, 2в 2014-2016 рр.		
2	Вул. Соборності, 40Д 2010 р.		 Дворівнева квартира
3	Вул. Монастирська, 11		
4	Вул. Стрітенська, 22		

Продовження таблиці 2.

5	Вул. Стрітенська, 18		
---	-------------------------	---	--

Декоративні елементи фасадів почали формуватися штучними матеріалами: переважно пінопластом. Як підсумок, нова архітектура псевдоісторизму за рахунок використання дешевих матеріалів стала мати ознаки *кітчу*. Кіч, кітч (нім. Kitsch — нищість, халтура, несмак) — категорія мистецтва, що характеризується спрямуванням на те, аби виглядати, як «високе» мистецтво, наслідуючи його зовнішні риси, але використовуючи дешеві матеріали і методи виготовлення [14]. В Полтаві ознаки кітчу переважають в архітектурі, що наслідує історичні архітектурні стилі. Серед ознак можна виділити наприклад застосування фарбованого профнастилу, застосування металочерепиці, ліпнини з пінопласту та інших елементів фасаду: балюстрад, пілястр, карнизів, тощо (Таблиця 3).

Таблиця 3.

Ознаки кітчу в житловій забудові

Фотофіксація					
Ознаки	Використання скульптури у вигляді голови лева з поліуретану	Пілястри, балясини карнизи, тощо з поліуретану	Використання металочерепиці	Ліпнина з поліуретану	Застосування профнастилу поряд з пінопластовою ліпниною
Адреса	Вул. Перспективна, 3 с. Розсошенці	просп. Віталія Грицаєнка, 20 м. Полтава	Вул. Соборності, 46в м. Полтава	Вул. Стрітенська, 18 м. Полтава	Вул. Шевченка, 75 м. Полтава

Поза межами історичного ареалу в опорядженні починає домінувати штукатурка з пофарбуванням. З'являються контрастні, поліхромні колірні вирішення фасадів (Таблиця 4: номери 8-12). Висотність сягає 10-11 поверхів.









Міська політика ущільнення забудови стала результатом появи в місті висотної доміанти в 16 поверхів всередині сформованого внутрішньоквартального простору в значній близькості до історичного ареалу (за 50 метрів до межі), що сильно «дисонує» з оточуючою п'ятиповерховою забудовою та негативно змінює сприйняття перспективи вулиці (Таблиця 4, номер 13). З'являється тенденція збільшення кількості квартир в секції за рахунок подовження кориду. Таким чином, на одну секцію може припадати до 8 квартир включно (Таблиця 4, номери 8, 12). Серед негативних наслідків такої тенденції можна виділити: погіршену освітленість коридорів природнім світлом, збільшення навантаження на горизонтальні та вертикальні комунікації. Продовжується реалізація квартир в двох рівнях (Таблиця 4, номер 12).

Таблиця 4.

Житлова багатоквартирна забудова періоду 2010-2020рр.
поза історичним ареалом

№ за схемою див. Рис. 1	Інформація	Фото	Планування
6	вул. Панянка, 48 2013-2014		
7	Вул. Української Повстанської Армії, 36а 2014-2016		
8	Вул. Героїв АТО, 65а 2019 р.		
9	Вул. Боровиковського 2/4 2015-2019 рр.		

Продовження таблиці 5.

10	вул. Павла Чубинського, 3 2020 р.		
11	Вул. Вузька, 7а 2014-2016		
12	Вул. Старий Поділ, 18 2020 р.		
13	вул. Соборності, 60д 2011-2014 рр.		

В с. Розсошенці розпочинається процес забудови цілих кварталів однотипними секціями однакової поверховості (

З 1 жовтня 2018 року згідно змін щодо ДБН В. 2.2-15-2005 «Будинки та споруди. Житлові будинки. Основні положення» стало можливим скління балконів при новому будівництві. Новий ДБН В.2.2-15-2019 «Житлові будинки. Основні положення» остаточно закріпив статус балкону: якщо в попередніх нормах (ДБН В.2.2-15-2005) балкон чітко визначався як «виступаюча з площини стіни фасаду обгороджена площадка, що служить для відпочинку влітку», то вже зараз балкон - це «виступаюча з площини стіни фасаду обгороджена площадка» призначена для «сезонного використання», що відноситься до «літніх приміщень». Таким чином дозвіл скління балконів став відповіддю держави на українську традицію самовільного скління та посунув акцент з літнього використання балкону. Як результат, сформувався специфічний вітчизняний підхід у формуванні балконів: виступаючих застаклених площадок (повністю або

частково) об'єднаних поверхово, що виглядають як еркери, а при подальшому плануванні ще й безпосередньо виконують функцію еркери.

Таблиця 6.

Багатоквартирна житлова забудова на основі одного типового планувального рішення 2010-2020 рр. в с. Розсошенці

). Варіативність забудови досягається лише різницею колірних рішень фасадів, незначних коригувань завершень будинків. Комплекс будівель підпорядковується системі типового будівництва. Як результат, формується монотонний житловий простір з точки зору відеоєкології, де основними засобами досягнення ідентичності та ідентифікації залишається колір. Глухі «нудні» торці будівель намагаються «компенсувати» суперграфікою, яку надалі важко буде реставрувати в контексті поточних ремонтів фасадів (

З 1 жовтня 2018 року згідно змін щодо ДБН В. 2.2-15-2005 «Будинки та споруди. Житлові будинки. Основні положення» стало можливим скління балконів при новому будівництві. Новий ДБН В.2.2-15-2019 «Житлові будинки. Основні положення» остаточно закріпив статус балкону: якщо в попередніх нормах (ДБН В.2.2-15-2005) балкон чітко визначався як «виступаюча з площини стіни фасаду обгороджена площадка, що служить для відпочинку влітку», то вже зараз балкон - це «виступаюча з площини стіни фасаду обгороджена площадка» призначена для «сезонного використання», що відноситься до «літніх приміщень». Таким чином дозвіл скління балконів став відповіддю держави на українську традицію самовільного скління та посунув акцент з літнього використання балкону. Як результат, сформувався специфічний вітчизняний підхід у формуванні балконів: виступаючих застаканих площадок (повністю або частково) об'єднаних поверхово, що виглядають як еркери, а при подальшому плануванні ще й безпосередньо виконують функцію еркери.

Таблиця 6.

Багатоквартирна житлова забудова на основі одного типового планувального рішення 2010-2020 рр. в с. Розсошенці

, номер 16). З позитивних ознак варто виокремити розвинену систему закладів громадського обслуговування інтегровану в перших поверхах, наявність благоустрою, дитячих та спортивних майданчиків.

З 1 жовтня 2018 року згідно змін щодо ДБН В. 2.2-15-2005 «Будинки та споруди. Житлові будинки. Основні положення» стало можливим скління балконів при новому будівництві. Новий ДБН В.2.2-15-2019 «Житлові будинки. Основні положення» остаточно закріпив статус балкону: якщо в попередніх нормах (ДБН В.2.2-15-2005) балкон чітко визначався як «виступаюча з площини стіни фасаду обгороджена площадка, що служить для відпочинку влітку», то вже

зараз балкон - це «виступаюча з площини стіни фасаду обгороджена площадка» призначена для «сезонного використання», що відноситься до «літніх приміщень». Таким чином дозвіл скління балконів став відповіддю держави на українську традицію самовільного скління та посунув акцент з літнього використання балкону. Як результат, сформувався специфічний вітчизняний підхід у формуванні балконів: виступаючих застаклених площадок (повністю або частково) об'єднаних поверхово, що виглядають як еркери, а при подальшому плануванні ще й безпосередньо виконують функцію еркери.

Таблиця 6.

Багатоквартирна житлова забудова на основі одного типового планувального рішення 2010-2020 рр. в с. Розсошенці

№ за схемою див. Рис. 1	Інформація	Фото	Планування
14	Вул. Перспективна, 8		
15	Вул. Перспективна, 9		
16	Вул. Полтавська, 1 2019-2020 р.		

Продовжується будівництво доступного житла в м. Полтава. Житлову забудову доступного житла можна віднести до класів економ та комфорт (Таблиця 7).

Таблиця 7.

Будинки за програмою «Доступне житло» періоду 2010-2014 рр. поза межами історичного ареалу

№ за схемою див. Рис. 1	17	18	19
Фотофіксація			
Адреса	Вул. Марії Башкирцевої, 37	Вул. Кузьми Скрябіна, 3а	Вул. Шевченка, 75

Часто намагання здешевити будівництво за рахунок економії на опорядженні може призводити до збільшення циклічних експлуатаційних витрат. Наприклад, в Полтаві, в ряді житлових будинків виникла тенденція до утворення тріщин в штукатурному шарі та вицвітання фасаду (Таблиця 8). Причин розтріскування може бути безліч, але проблема одна: в тріщини потрапляє вода і з кожним циклом заморожування і відтавання рівень руйнування фасадів зростає. Будинки постійно локально підштукатурюють та підфарбовують у «вражених» місцях, але локальне вирішення проблеми тільки підсилює ефект «зношення» фасаду: відтінки пофарбування та структура штукатурки часто не співпадають та дисонують з загальним рішенням.

Таблиця 8.

Фрагменти утворення дефектів на фасадах та способи їх локального усунення в процесі експлуатації житлових будинків в м. Полтава





Тип дефекту	Утворення тріщин в штукатурному шарі	Неоднорічне вицвітання фасаду
Фотофіксація		
Адреса	Вул. Соборності, 60д	Пл. Павленківська, 3а
		Вул. Старий Поділ, 18

Період 2020-2022 рр. В межах історичного ареалу зводяться будинки з охристими, коричневими відтінками фасадів (Таблиця 9). Розширився перелік матеріалів опорядження фасадів: штукатурка, металеві панелі, штукатурка під клінкерну цеглу. В деяких прикладах багатоквартирної забудови з'явилося позиціонування квартир не за кількістю житлових кімнат, а за кількістю спальних з формуванням кухонь-вітальень в багатокімнатних квартирах, що стало можливим завдяки оновленим державним будівельним нормам 2019 року

(Таблиця 9, номер 22). У зв'язку зі змінами до ДБН В.2.5.-20:2018 «Газопостачання» (затверджені наказом Мінрегіону від 17 лютого 2020 року №47), стало дозволено встановлювати газове обладнання (бойлери, котли, тощо) при висоті будинків до 10 поверхів. В квартирах почали масово інтегрувати індивідуальне опалення у вигляді газових котлів. В підсумку, поквартирні труби відпрацьованих газів переважно виходять назовні фасаду через стіну або скління балкону, що є характерною ознакою для даного періоду.

Таблиця 9

Житлова багатоквартирна забудова періоду 2020-2022 рр. в межах історичного ареалу

№ за схемою див. Рис. 1	Інформація	Фото	Планування
20	Вул. Григорія Левченка, 2 2022 р.		
21	Вул. Сінна, 19 2022 р.		

Продовження таблиці 10.

22	Вул. Юліана Матвійчука, 68 2019-2024 рр.		
----	--	---	--

Зустрічаються приклади коли забудовник розташовує в різних частинах міста однакові секції будинків змінюючи лише колористичне вирішення фасадів, декоративних елементів та конфігурації балконів (Таблиця 11).

Таблиця 11.


Багатоквартирна житлова забудова на основі одного типового планувального рішення 2020-2024 рр. поза межами історичного ареалу м. Полтава

№ за схемою див. Рис. 1	Інформація	Фото	Планування
23	проспект Миру, 18в 2021 р.		
24	Вул. Павленківська, 3а 2020 р.		

Поза межами історичного ареалу поряд з застосуванням звичної штукатурки розширюються позиції довговічних типів опорядження: металеві панелі, клінкерна цегла (Таблиця 12). З'являються рішення з розташуванням двох ліфтів в секціях (Таблиця 12, номери 25, 26, 28).

Таблиця 12.

Житлова багатоквартирна забудова періоду 2020-2024рр.
поза історичним ареалом

№ за схемою див. Рис. 1	Інформація	Фото	Планування
25	Вул. Великотирнівська, 4а 2022 р.		
26	Вул. Олександра Оксанченка, 6 2019-2023 рр.		
27	Вул. Джохара Дудаєва, 3 2023-2024 рр.		
28	вул. Європейська, 183 2024 р.		

Завершується будівництво кварталів однаковими секціями по вул. Параджанова в с. Розсошенці за панельною технологією (Таблиця 13, номери 29, 30). Опорядженням виступають гладкі пофарбовані бетонні плити. Помітна формальна наявність майданчиків, відсутність озеленення, освітлення. Квартал формується з розташування однакових секцій з монотонними фасадами, що асоціюється з радянськими традиціями панельного будівництва. Спроби урізноманітнити фасади додавши контрастних кольорових рішень у вигляді горизонтальних смуг синього і жовтого кольорів, кольорів Державного Прапора України, не поліпшує «депресивність» району, що наслідуює принципи формування житлової забудови періоду 60-70-х років. Поруч зведений будинок теж за панельною технологією та характеризується монотонністю але з застосуванням вентиляваного фасаду з бетонною дрібноформатною плиткою в опорядженні (Таблиця 13, номер 31).

Таблиця 13.

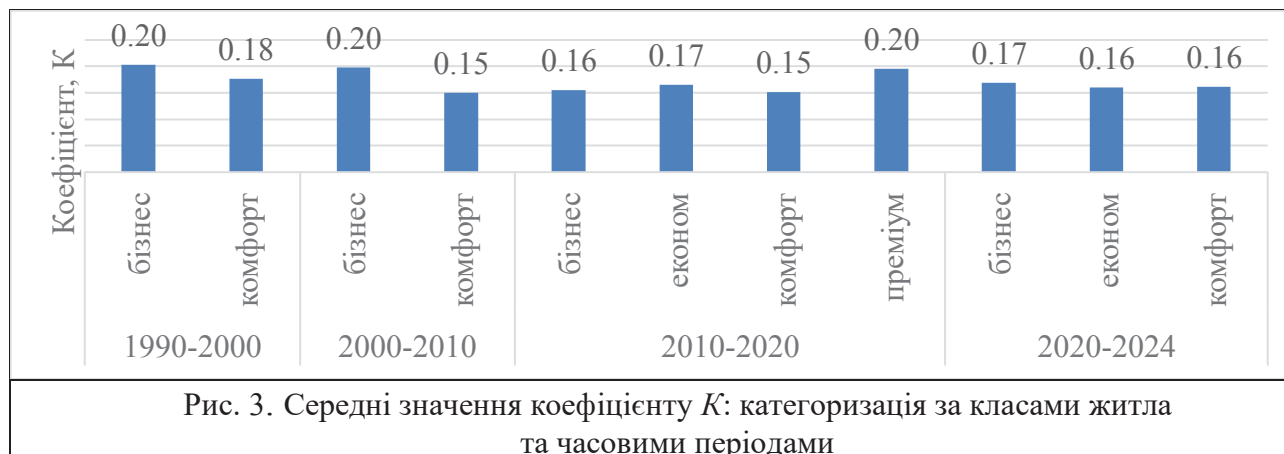
Багатоквартирна житлова забудова на основі одного типового
планувального рішення в с. Розсошенці

№ за схемою див. Рис. 1	Інформація	Фото	Планування
29	вул. Параджанова, 9 2021 р.		
30	Вул. Параджанова, 5		
31	Вул. Параджанова, 7 2023 р.		

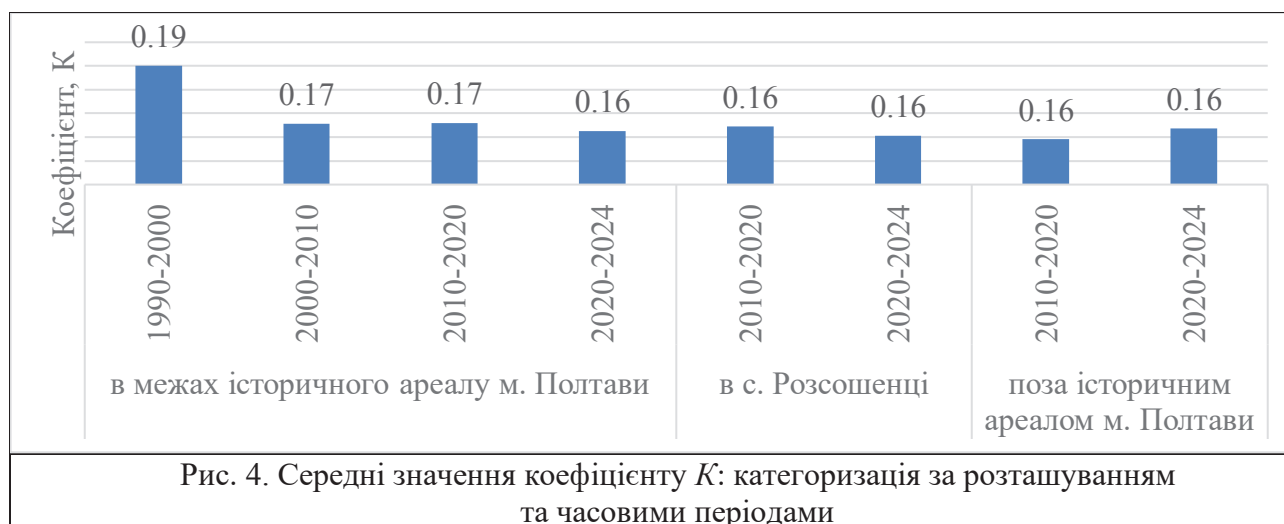
В ході дослідження були визначені середні коефіцієнти транзитних площ (K) будинків (N_2) на прикладі 2-х кімнатних квартир та квартир з двома спальнями в одному рівні за методикою описаною Лавриком Г.І. [15] (Рис. 2).



Прослідковується залежність збільшення транзитної площі з підвищенням класу забудови: економ, комфорт, бізнес та преміум (Рис. 3).



Оскільки сегментів вищого класу (бізнес, преміум) розташовується в межах історичного ареалу більше, то це в свою чергу впливає на показник коефіцієнту на рівні міста (Рис. 4).



Заради перевірки прогнозу І.П. Гнеся [16] про те, що «подальший ріст комфортності квартир буде відбуватись за рахунок пріоритетного росту питомої ваги сумарної площі підсобних приміщень, яка буде складати більше половини площі квартири, та в напрямку урізноманітнення їх номенклатури і обладнання» було визначено коефіцієнт K_1 (відношення житлової площі до загальної) у двокімнатних та квартирах з двома спальнями в одному рівні. В квартирах з двома спальнями кухні-вітальні рахувалися як підсобні приміщення. Динаміка пониження коефіцієнту говорить в підтримку прогнозу І.П. Гнеся (Рис. 5).

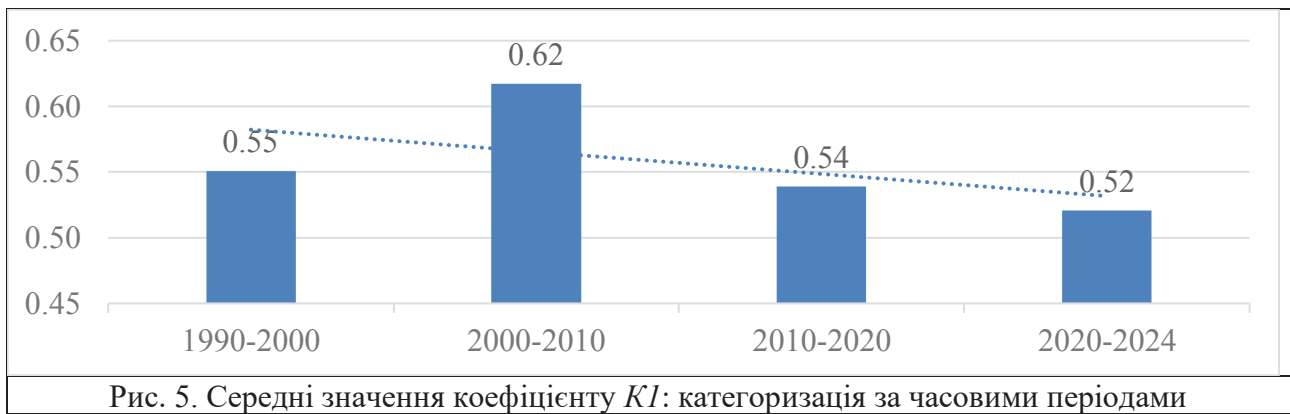


Рис. 5. Середні значення коефіцієнту KI: категоризація за часовими періодами

На пониження коефіцієнту помітно вплинуло зростання площ таких підсобних приміщень як кухонь, комор/гардеробних (Рис. 6). Кухні-вітальні рахувалися як кухні.

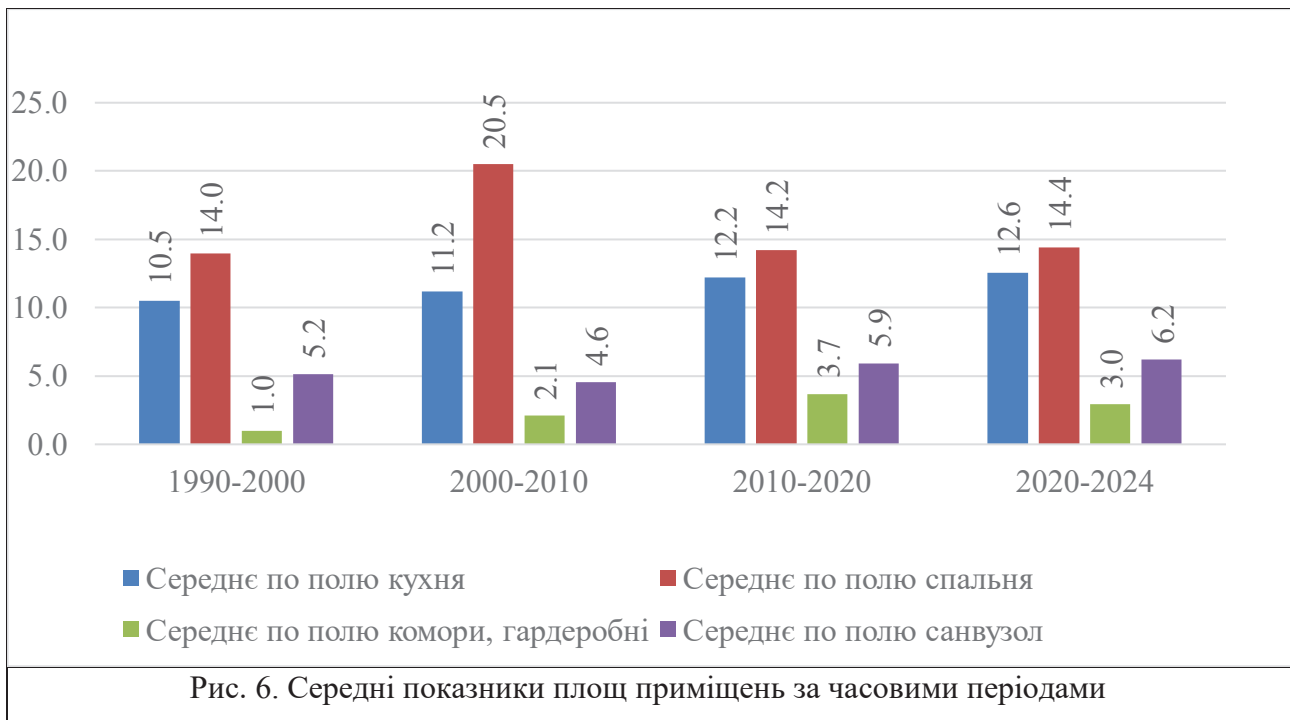


Рис. 6. Середні показники площ приміщень за часовими періодами

Висновки. Період 2010-2020 рр. характеризується урізноманітненням планувальних рішень квартир; посиленням енергоефективності будівель; відбувся перехід на зовнішнє утеплення фасадів, а опорядження дешевими матеріалами привнесло ознаки кітчу забудові міста та підвищило циклічні експлуатаційні витрати. Період 2020-2022 відрізняється суттєвими змінами підкріпленими новими державними будівельними нормами, що орієнтуються на європейські стандарти. Відбулося урізноманітнення типології квартир шляхом легітимізації кухонь-вітальень в багатокімнатних квартирах; посилилася модерністична стилізація фасадів; показники енергоефективності суттєво зросли; поширилася практика застосування довговічних матеріалів опорядження

(клінкерна цегла, бетонна плитка, металеві панелі, тощо) заради зменшення циклічних експлуатаційних витрат; збільшилася кількість ліфтів в секції до двох; відбувалася імплементація поквартирного індивідуального опалення, тощо.

Серед тенденцій та особливостей можна виділити поступове зростання поверховості забудови (в Полтаві до 16 поверхів) внаслідок міської політики ущільнення; поширення знайшло типове проектування (особливо на прикладі нових мікрорайонів економ класу в селі Розсошенці); домінуючі позиції зберігає монотонна фоновіа забудова; використання балкону стало універсальним та перестало обмежуватися лише відпочинком влітку; легітимізація застосування балконів обумовила поширення балконів-еркерів, а звична типологія відкритого балкону на практиці майже не зустрічається; тенденція формування «скошених» приміщень стала проявлятися менше; доступне житло зайняло нішу економ та комфорт класу.

Оцінка якості планувальних рішень квартир методом транзитних площ описаної Г.І. Лавриком дала змогу кількісно відобразити компактність розташування кімнат в квартирах відносно транзитних приміщень: коридору та передпокою. Застосований метод відобразив залежність коефіцієнту від класу забудови. Середнє значення коефіцієнту K для забудови Полтави складає 0,16 на стан до прийнятих вересневих змін щодо ДБН В.2.2-15-2019 «Житлові будинки. Основні положення» в 2022 році.

Прийняті зміни щодо ДБН В.2.2-15-2019 після загострення військового конфлікту в Україні 24 лютого 2022 року збільшують мінімальні розміри ширини коридору до 1,5 метри (було 1,1 метр), передпокою до 1,6 м (було 1,5 м) та позначаються на глибині балкону: 1,5 метри (було 1,2 м). Теоретично можна припустити, що збільшена ширина дасть змогу розташовувати шафи та інші меблі на розсуд споживача (окрім очевидного підвищення показників інклюзії). Це, в свою чергу, може компенсувати недостатню увагу проєктантів щодо інтегрування підсобної площі в квартирі (під розташування шаф, комор, тощо). В такому випадку додана площа матиме функціональне призначення та не буде транзитною. Відповідно, можна зробити припущення, що зміни до ДБН вплинуть на зменшення житлової площі в квартирі та закономірному підвищенні частки підсобних приміщень від загальної площі квартири, що також говорить в підтримку прогнозу І.П. Гнеся.

При аналізі планувальних рішень квартир автором була визначена тенденція, що переважна більшість планувань квартир відображається без розташування меблів. Тобто, на рівні планувальної організації квартири зберігається «технічний» принцип формування внутрішньоквартирного простору при якому планувальним модулем виступає приміщення, а подальша організація житлового простору покладається на розсуд споживача. Подібна

практика є результатом тенденції здачі квартир споживачам в «чорновому» вигляді від забудовників. Як результат, архітекторами часто ігнорується розташування меблів, з'являється недоцільне розташування дверних прорізів, тобто приділяється недостатня увага ергономічним параметрам протікання житлових процесів. Застосований метод «транзитних площ» за Г.І. Лавриком зміг кількісно відобразити компактність квартир відносно транзитних приміщень та зміг показати свою ефективність при кімнатному формуванні житлового середовища, але він не дає змогу відобразити якість ергономічних параметрів, що впливають на ефективність виконання процесів споживача. Таким чином, зважаючи на домінування як в практичній так і науковій архітектурних сферах технічного підходу до формування планувальних рішень та їх оцінки, автор вважає доцільним пошуку методу, що буде враховувати тенденцію переходу від кімнатного позиціонування квартир до позиціонування квартир за кількістю спалень. Автор припускає, що новий універсальний метод може базуватися на визначенні ефективності виконуючих споживачем процесів: пройденої відстані між планувальними блоками за сценарним методом.

Список джерел

1. Габрель М., Добровольська М. Пошук концепції відродження та просторового розвитку України і її регіонів: погляд архітектора. *Містобудування та територіальне планування*. 2022. № 80. С. 59–79. DOI: <https://doi.org/10.32347/2076-815x.2022.80.59-79>.
2. Кондель-Пермінова Н. Виклики війни: трансформації в архітектурі та дизайні України. *Збірник наукових праць СУЧАСНЕ МИСТЕЦТВО*. 2022. № 18. С. 27–42. DOI: <https://doi.org/10.31500/2309-8813.18.2022.269659>.
3. Бородич Л., Савченко О. Сучасний іноземний та вітчизняний практичний досвід спорудження соціального житла для переселенців. *Просторовий розвиток*. 2023 р. №4, С. 3–13. DOI: <https://doi.org/10.32347/2076-815x.2023.4.3-13>.
4. Дмитренко А. Проблеми розвитку типології масового житла для післявоєнної відбудови України. *Сучасні проблеми архітектури та містобудування*. 2023. № 66. С. 150–167. DOI: <https://doi.org/10.32347/2077-3455.2023.66.150-167>.
5. Павлів А. Особливості формування екстер'єрів житлових будинків середньої поверховості 2010–2015 рр. м. Львова. *Сучасні проблеми архітектури та містобудування*. 2016. № 42. С. 322–332.
6. Павлів А. Розвиток житлового будівництва у м. Львові в контексті змін політичної та економічної ситуації в Україні. *Вісник Національного університету Львівська політехніка. Архітектура*. 2018. № 893. С. 167–175.
7. Книш В., Яблонська Г. Сучасні тенденції вітчизняної практики будівництва багатоквартирного житла. *Містобудування та територіальне планування*. 2018. № 66. С. 241–264.

8. Книш В., Шкриба С. Інвестиційно-архітектурні та регулятивно-нормативні протиріччя у проектуванні багатоквартирного житла. *Сучасні проблеми архітектури та містобудування*. 2018. № 52. С. 313-327.
9. Богданець К., Лоза О., Белозорова К., Зданевич В. Аналіз архітектурно-планувальних рішень комерційних багатоквартирних житлових будинків (на прикладах новобудов м. Рівне). *Вісник Національного університету водного господарства та природокористування. Технічні науки*. 2014. № 4. С. 372-385.
10. Сухаревський К. Неораціоналістичні тенденції в стильовому розвитку сучасного багатоквартирного житла в Україні. *Сучасні проблеми архітектури та містобудування*. 2016. № 44. С. 325-328.
11. Кос С. Тенденції розвитку багатоквартирного житла Івано-Франківська. *Концептуальні проблеми розвитку сучасної гуманітарної та прикладної науки : матеріали III Міжнар. науково-практ. симп., м. Івано-Франківськ, 17 трав. 2019 р. Івано-Франківськ, 2019. С. 137–141.*
12. Купити квартиру у Полтаві без посередників. *Новобудови Полтави*. URL: <https://novobud.pl.ua/ua> (дата звернення: 16.09.2024).
13. Новобудови Полтави. *Енциклопедія Новобудов*. URL: <https://novobudovy.com/novobudovy-poltavy> (дата звернення: 16.09.2024).
14. Учасники проєктів Вікімедіа. Кіч. *Вікіпедія*. URL: <https://uk.wikipedia.org/wiki/Кіч> (дата звернення: 18.07.2024).
15. Лаврик Г. Методы оценки качества жилища. Исследование, проектирование, экспертиза : учебник для вузов. Белгород : БГТУ им. В.Г. Шух., 2007. 100 с.
16. Гнесь І.П. Формування архітектурно-типологічної структури сучасного міського житла в Україні : автореф. дис. ... д-ра архітектури : 18.00.02. Львів, 2014. 45 с.

postgraduate student **Stanislav Zosim**,
National University "Yuri Kondratyuk Poltava Polytechnic"

ANALYSIS OF DOMESTIC PRACTICAL EXPERIENCE IN THE FORMATION OF MULTI-APARTMENT RESIDENTIAL DEVELOPMENT IN 2010–2022: A CASE STUDY OF THE CITY OF POLTAVA AND THE VILLAGE OF ROSSOSHENTSI

The article is dedicated to studying the domestic practice of forming commercial and affordable multi-apartment housing from 2010 to 2022 in the city of Poltava and the village of Rossoshentsi. This study represents the final part of a more comprehensive analysis, which addresses the pre-war residential development within the context of modern market relations in Ukraine. The research is significant as it

sheds light on how socio-economic factors, influenced by the evolving housing market, have shaped the architectural and urban planning landscape of these areas.

This research provides an in-depth examination of the evolution of architectural and planning aspects of housing development over this period. It highlights the key architectural-compositional and volumetric-spatial principles involved in the formation of domestic residential complexes. The study also explores stylistic features of building facades and planning trends within apartment layouts and housing sections. Two hypotheses were rigorously tested: one presented in the earlier stages of the study and the other based on I.P. Hnesia's forecast regarding the continued decrease in the share of living space in apartments. The analysis included quantitative assessments of apartment layout solutions, applying both the transit area method by H.I. Lavryk and the living space coefficient to evaluate the functionality and design efficiency of modern housing units.

For the first time, the article presents a detailed analysis of the architectural and planning solutions implemented in housing developments in the specified settlements during the period in question. It systematizes trends and patterns in the formation of multi-apartment buildings and uncovers the relationships between the transit area coefficient and the various housing classes. These findings confirm the trends forecasted by I.P. Hnesia and provide essential data supporting the dynamics of reduced living space. The author also raises an important question about the development of a more refined method for evaluating planning solutions that takes into account the apartment's specific configuration, particularly the number of bedrooms, and how this impacts overall housing quality.

Keywords: new post-war housing development; social housing; multi-apartment housing; affordable housing; domestic experience; Poltava; Rozsoshenci; kitsch; cyclical operating costs; energy efficiency

REFERENCES

1. Habrel, M., & Dobrovolska, M. (2022). Search for the concept of revival and spatial development of Ukraine and its regions: an architect's perspective [Poshuk kontseptsii vidrodzhennia ta prostorovoho rozvytku Ukrainy i yii rehioniv: pohliad arkhitekтора]. *Mistobuduvannia ta terytorialne planuvannia*, (80), 59–79. DOI: <https://doi.org/10.32347/2076-815x.2022.80.59-79> {in Ukrainian}
2. Kondel-Perminova, N. (2022). Challenges of war: Transformations in architecture and design in Ukraine [Vyklyky viiny: transformatsii v arkhitekturi ta dyzaini Ukrainy]. *Zbirnyk naukovykh prats SUCHASNE MYSTETSTVO*, (18), 27–42. DOI: <https://doi.org/10.31500/2309-8813.18.2022.269659> {in Ukrainian}
3. Borydich, L., & Savchenko, O. (2023). Contemporary foreign and domestic practical experience of social housing construction for displaced persons [Suchasnyi

inoziemnyi ta vitchyzniani praktychnyi dosvid sporudzhennia sotsialnoho zhytla dlia pereselentsiv]. *Prostorovyi rozvytok*, (4), 3–13. DOI: <https://doi.org/10.32347/2076-815x.2023.4.3-13> {in Ukrainian}

4. Dmytrenko, A. (2023). Problems of developing the typology of mass housing for post-war reconstruction of Ukraine [Problemy rozvytku typolohii masovoho zhytla dlia pisliavoiennoi vidbudovy Ukrainy]. *Suchasni problemy arkhitektury ta mistobuduvannia*, (66), 150–167. DOI: <https://doi.org/10.32347/2077-3455.2023.66.150-167> {in Ukrainian}

5. Pavliv, A. (2016). Features of forming the exteriors of mid-rise residential buildings in Lviv 2010-2015 [Osoblyvosti formuvannia eksterieriv zhytlovykh budynkiv serednoi povkhovosti 2010-2015 rr. m. Lviv]. *Suchasni problemy arkhitektury ta mistobuduvannia*, (42), 322–332. {in Ukrainian}

6. Pavliv, A. (2018). Development of housing construction in Lviv in the context of political and economic changes in Ukraine [Rozvytok zhytloвого budivnytstva u m. Lviv v konteksti zmin politychnoi ta ekonomichnoi sytuatsii v Ukraini]. *Visnyk Natsionalnoho universytetu Lvivska politekhnika. Arkhitektura*, (893), 167–175. {in Ukrainian}

7. Knysh, V., & Yablonska, H. (2018). Contemporary trends in domestic practice of apartment building construction [Suchasni tendentsii vitchyznianoï praktyky budivnytstva bahatokvartyrnoho zhytla]. *Mistobuduvannia ta terytorialne planuvannia*, (66), 241–264. {in Ukrainian}

8. Knysh, V., & Shkriba, S. (2018). Investment-architectural and regulatory-normative contradictions in the design of apartment buildings [Investytsiino-arkhitekturni ta rehuliatyvno-normatyvni protyrichchia u proiektuvanni bahatokvartyrnoho zhytla]. *Suchasni problemy arkhitektury ta mistobuduvannia*, (52), 313–327. {in Ukrainian}

9. Bohdants, K., Loza, O., Bielozorova, K., & Zdanovych, V. (2014). Analysis of architectural and planning solutions of commercial apartment buildings (based on examples of new buildings in Rivne) [Analiz arkhitekturno-planuvalnykh rishen komertsijnykh bahatokvartyrnykh zhytlovykh budynkiv (na prykladai novobudov m. Rivne)]. *Visnyk Natsionalnoho universytetu vodnoho hospodarstva ta pryrodokorystuvannia. Tekhnichni nauky*, (4), 372–385. {in Ukrainian}

10. Sukharevskiy, K. (2016). Neo-rationalist trends in the stylistic development of modern apartment housing in Ukraine [Neoratsionalistychni tendentsii v stylovomu rozvytku suchasnoho bahatokvartyrnoho zhytla v Ukraini]. *Suchasni problemy arkhitektury ta mistobuduvannia*, (44), 325–328. {in Ukrainian}

11. Kos, S. (2019). Trends in the development of multi-storey residential housing in Ivano-Frankivsk [Tendentsii rozvytku bahatokvartyrnoho zhytla Ivano-Frankivska]. *Konceptualni problemy rozvytku suchasnoi humanitarnoi ta prykladnoi nauky:*

materialy III Mizhnarodnoho naukovo-praktychnoho sympoziumu, m. Ivano-Frankivsk, 17 travnia 2019 r., 137–141. Ivano-Frankivsk: Redaktsiino-vydavnychy viddil Universytetu Korolia Danyla. {in Ukrainian}

12. Buying an apartment in Poltava without intermediaries [Kupyty kvartyry u Poltavi bez poserednykiv]. (n.d.). *New buildings of Poltava* [Novobudovy Poltavy]. URL: <https://novobud.pl.ua/ua> (accessed: September 16, 2024) {in Ukrainian}.

13. New buildings of Poltava – Buying an apartment from a developer [Novobudovy Poltavy – Kupyty kvartyry vid zabudovnyka]. (n.d.). *Encyclopedia of new buildings* [Entsyklopediia novobudov]. URL: <https://novobudovy.com/novobudovy-poltavy> (accessed: September 16, 2024) {in Ukrainian}.

14. Participants of Wikimedia projects. (n.d.). Kitsch – Wikipedia [Kich – Vikipekidiia]. *Wikipedia*. URL: <https://uk.wikipedia.org/wiki/Кіч> (accessed: July 18, 2024) {in Ukrainian}

15. Lavryk, H. (2007). Methods of evaluating housing quality [Metody otsinky kachestva zhilyshcha]. In *Issledovanie, proektirovanie, ekspertiza: uchebnik dlia vuzov* (pp. 100). Belgorod: BSTU im. V.G. Shukhov. {in Russian}

16. Hnes, I.P. (2014). Formation of the architectural-typological structure of modern urban life in Ukraine [Formuvannia arkhitekturno-typolohichnoi struktury suchasnoho miskogo zhyttia v Ukraini]: Extended abstract of doctoral dissertation in architecture [Avtoref. dys. ... d-ra arkhitektury]. Lviv, 45 p. {in Ukrainian}.