

DOI: <https://doi.org/10.32347/2077-3455.2024.70.206-221>

УДК 728.1:711.16](477):355.1-021.68

Зосім Станіслав Анатолійович,

аспірант кафедри архітектури будівель та дизайну,

Національний університет «Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка»

stanislav_zosim@nupp.edu.ua

<https://orcid.org/0000-0002-6392-9867>

Ніколаєнко Володимир Анатолійович,

доктор архітектури, професор,

завідувач кафедри архітектури будівель та дизайну,

Національний університет «Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка»

ab.Nikolaienko_VA@nupp.edu.ua

<http://orcid.org/0000-0003-3862-0988>

АНАЛІЗ ВІТЧИЗНЯНОГО ПРАКТИЧНОГО ДОСВІДУ ФОРМУВАННЯ БАГАТОКВАРТИРНОЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ 1991 – 2010 РР. НА ПРИКЛАДІ МІСТА ПОЛТАВИ

Анотація: стаття присвячена дослідженню вітчизняної практики формування комерційного та доступного багатоквартирного житла 1991-2010 рр. в місті Полтава. Дана стаття є початком дослідження, що ставить за мету проаналізувати розвиток багатоквартирного житла в ринкових умовах від 1991 року до загострення військових дій 2022 року в Україні.

В даній науковій праці розглядається еволюція архітектурно-планувальних аспектів житлової забудови на прикладі двох десятиліть. Висвітлюються архітектурно-композиційні, об'ємно-просторові принципи формування вітчизняних житлових утворень, стилістичні особливості фасадів, планувальні тенденції формування квартир, рівень готовності квартир перед заселенням. Проведена кількісна оцінка планувальних рішень квартир методом транзитних площ за Г.І. Лавриком.

В статті вперше проведено аналіз архітектурно-планувальних рішень багатоквартирної житлової забудови розглянутого періоду в м. Полтава. Систематизовані тенденції та закономірності формування багатоквартирної забудови. Висунута гіпотеза щодо залежності між коефіцієнтом транзитної площі та класами житла.

Ключові слова: нова повоєнна житлова забудова; соціальне житло; багатоквартирне житло; доступне житло; вітчизняний досвід; Полтава

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. Науковці розглядають просторову ситуацію, викликану війною, визначають засади та концептуальні положення організації житла повоєнної України та переосмислюють довоєнний досвід: [1-4].

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 періоду 1991-2010 рр. та кількісний аналіз планувальних рішень квартир.

Основна частина. Дослідження охоплює комерційне та доступне багатоквартирне житло в межах міста Полтави. Вибірка налічує 25 об'єктів багатоквартирної забудови (Рис. 1).

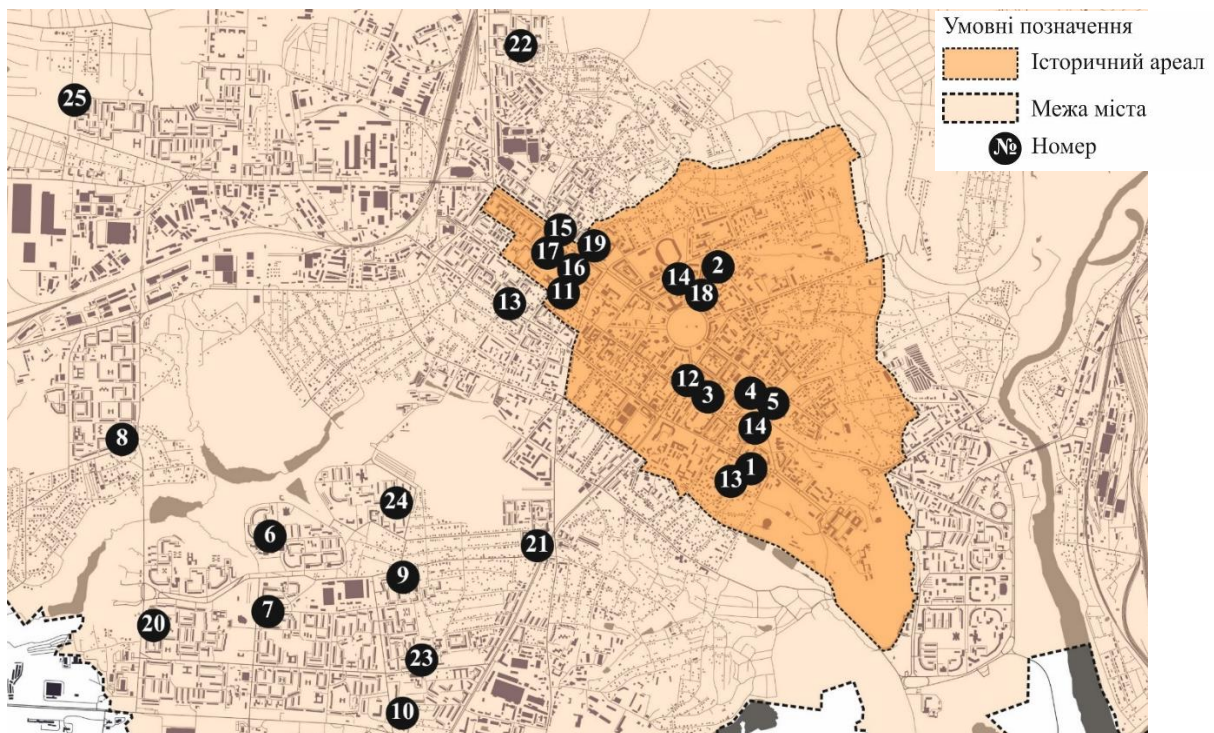


Рис. 1. Схема розташування досліджуваних багатоквартирних будинків в місті Полтава (розробка автора Зосіма С.А.)

В статті подана фотофіксація об'єктів зроблена автором Зосімом С.А. Планування квартир запозичені з електронних ресурсів продажу та оренди вторинної нерухомості: [12], [13]. Відповідно, в статті плани квартир показані вже з можливими переплануваннями, що також відображають преференції жителів. В статті значну увагу приділено взаємозв'язку архітектурно-планувальних рішень з вимогами енергоефективності будівель, що поступово підвищувалися (Рис. 2).



Рис. 2. Динаміка підвищення мінімально допустимого значення приведенного опору теплопередачі огороджувальних конструкцій R_{qmin} для зовнішніх стін житлових будинків в Україні

Період 1991-2000 рр. Після відновлення незалежності України в 1991 році припинилося державне фінансування масового будівництва житла. Домобудівельні комбінати, де вироблялись бетонні панелі, почали закриватися один за одним. Подальше використання панельного будівництва стало практично неможливим, тому основним стало будівництво житлових будинків з цегли [14]. В даний період нормативний опір теплопередачі для цегляних стін був меншим ніж для стін з утеплювачем з полімерних матеріалів (наказ Мінбудархітектури України № 247 від 27.12.1993 р.) [15], що також в певній мірі обумовило поширеність застосування цегли в будівництві, в тому числі без зовнішнього утеплення. Цегла стала поширеним матеріалом опорядження та засобом формування деталей фасаду.

З відновленням незалежності України почався розпад науково-дослідних та проектних інститутів, що займалися розробкою типових проектів. Пізніше члени команд даних інститутів відкрили власні проектні організації. Основними

замовниками стали приватні забудовники. Значного поширення набуло індивідуальне проектування.

Україна успадкувала нормативну базу колишнього СРСР у будівельній галузі. Продовжувалось використання радянських ГОСТ, СНиП, ГС, ТУ. Через це система стандартизації не відповідала міжнародним вимогам, що було зумовлено значною кількістю застарілих нормативних документів, недостатньою активністю суб'єктів господарювання та низьким фінансуванням. Проте, процес запровадження державних стандартів та будівельних норм України все ж таки розпочався [16]. Щодо проектування багатоквартирних житлових будинків в Україні в даний період продовжував діяти зі змінами СНиП 2.08.01-89.

В ході дослідження було встановлено, що на прикладі міста Полтави чітко простежується різниця між рішенням житлових будинків в межах історичного ареалу та поза ним. В даний період завершується будівництво *типових серій*, розпочинається нове будівництво будинків *на основі типових серій* та *за індивідуальними проектами*.

Більшість житлових будинків історичного ареалу виконані в псевдоісторичному стилі та велися за індивідуальними проектами або на основі типових серій. Висота будівель складає 4-8 поверхів (Таблиця 1).

Таблиця 1. – Багатоквартирна житлова забудова 1990-2000 рр. в межах історичного ареалу м. Полтави

№ за схемою див. Рис. 3	1	2	3	4	5
Фотофіксація					
Адреса	Вул. Магдебурзького Права, 6	Вул. Вячеслава Чорновола, 2Б	Вул. Котляревського, 26/5	Вул. Стрітенська, 27	Вул. Конституції, 3А

Поза межами історичного ареалу в переважній більшості добудовувалися типові серії будинків або зводилися нові на їх основі. Будівництво *на основі типових серій* передбачало коригування фасадів будинків: зміна форми або кількості балконів, зміна стилістичного завершення останнього поверху, деталей фасаду. Значного поширення знайшло в проектах застосування 87 серії (Таблиця




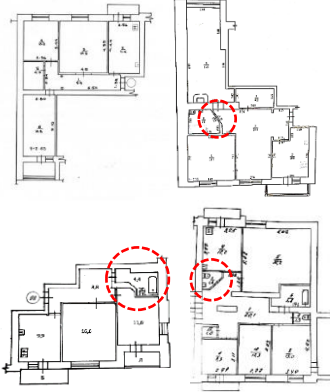

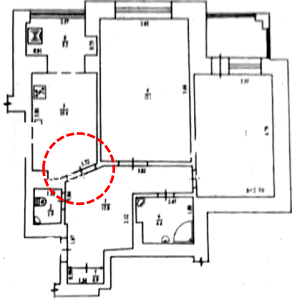
2, номери 6-9). Цікавим є приклади адаптації серії 124-87-107: при збереженні характерної планувальної конфігурації серії помітне різне стилістичне вирішення фасадів (Таблиця 2, номери 7-8).

Таблиця 2. – Багатоквартирна житлова забудова 1990-2000 рр. поза межами історичного ареалу м. Полтави

№ за схемою див. Рис. 4	6	7	8	9	10
Фотофіксація					
Адреса	Бульвар Євгена Коновальця, 1, 3	Вул. 23 Вересня, 21	Вул. Юрія Тимошенка, 2	Вул. Героїв АТО, 63	Вул. Грушевського, 2
Серія/індивідуальний проєкт	Серія 124-87-151	Серія 124-87-107	На основі серії 124-87-107	Серія 87	Індивідуальний проєкт
Рік спорудження	2001 р.	1992 р.	2001—2004 рр.	1991 р.	1998 р.

Варто зосередитись на планувальних аспектах проєктів *за індивідуальними проєктами*. Площі приміщень збільшилися: якщо в 87 серії площа кухні не перевищувала 9 м.кв., то зараз в індивідуальних проєктах вона перевищує цей показник. Планувальна структура стала більш ускладненою від типових серій: часто при ортогональній планувальній структурі стін зустрічається поодинокі неортогональне розташування міжкімнатних перегородок «під кутом» таким чином, що в приміщенні виникають непрямі кути – приміщення стає п'ятикутним (Таблиця 3, обведено червоним). Виникає тенденція «скошених» приміщень. Подібне рішення ускладнює розміщення меблів. Зустрічаються пошуки модерністичної стилізації фасадів та новаторських рішень у формуванні планувальної структури (Таблиця 3, номер 12)

Таблиця 3. – Житлова багатоквартирна забудова м. Полтави періоду 1990-2000 рр. в межах історичного ареалу

№ за схемою див. Рис. 5	11	12	13
Фотофіксація			
Планування			
Адреса	Вул. Ватутіна, 9/68	Вул. 1100-річчя Полтави, 12	Вул. Короленка, 12

Період 2000-2010 рр. В 2005 році були прийняті державні будівельні норми щодо житлових будинків ДБН В.2.2-15-2005, які скасовували дію СНиП 2.08.01-89. В нових нормах було зафіксовано дві категорії житла: житло I категорії (комерційне) та житло II категорії (соціальне). В 2007 році з введенням нових норм ДБН В.2.6-31:2006 були значно підвищені показники теплової ізоляції та енергоефективності будинків: наприклад, опір теплопередачі для зовнішніх стін зріс майже в півтора рази.

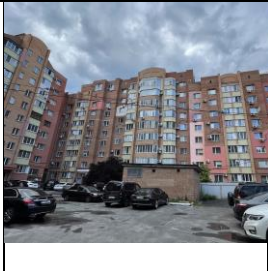
Висота будинків в історичному ареалі починає зростати до 9-11 поверхів (Таблиця 4). З'явилася тенденція до розташування будинків всередині дворових просторів сформованої існуючої забудови попередніх років, що є наслідком міської політики ущільнення забудови (Таблиця 4, номери 16,17). Інтегровані дев'ятиповерхові будинки всередині історично сформованих внутрішньоквартальних просторів п'ятиповерхової забудови ніяк візуально не «комунікують» з оточуючою забудовою і тому виглядають «чужими». Окрім погіршення композиційних характеристик на рівні міста, збільшення висотності

сильніше навантажує інженерні комунікації та транспортно-пішохідну мережу. Як результат, маємо дворові простори в припаркованих автомобілях, збільшення рівня шуму, зменшення озелених територій та підвищений рівень стресу.

Основним матеріалом оздоблення фасадів зберігається цегла. Трендами стають напівкруглі засклені еркери. Дворівневі квартири реалізуються на останніх поверхах (Таблиця 4, номери 14, 19). Простежується тенденція перепланування квартир власниками: об'єднання двох квартир (Таблиця 4, номер 17), формування кухонь-вітальень (Таблиця 4, номер 15), збільшення простору квартири за рахунок об'єднання балкону з суміжним приміщенням при переплануванні (Таблиця 4, номери 16, 17.). Люди почали самостійно склити балкони через відсутність на це контролю. В підсумку, балкон став елементом збільшення площі приміщень при переплануванні. Часто на балконі розташовують елементи автономного опалення. Поширення набуває монотонна фоновіа забудова (за класифікацією А. П. Павлова [5]) (Таблиця 4, номери 16,17).

Таблиця 4. – Житлова багатоквартирна забудова періоду 2000-2010 рр. в історичному центрі


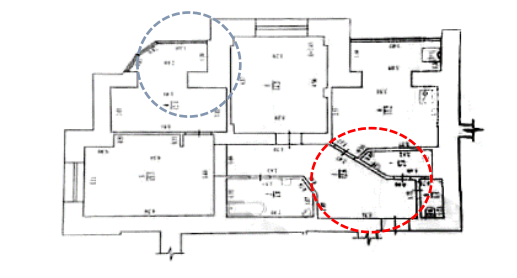
№ за схемою див. Рис. 6	Інформація	Фото	Планування
14	Вул. Міщенка, 4		 Дворівнева квартира
15	Вул. Симона Петлюри, 3		 Квартира з кухнею-вітальною в будинку бізнес класу
16	Вул. Соборності, 59А,		

17	Вул. Соборності, 5		 <p>Квартира утворена шляхом об'єднання двох</p>
18	Вул. Соборності, 40 В		
19	Вул. Соборності, 50 2005р.		 <p>Дворівнева квартира</p>

Поза межами історичного ареалу продовжується будівництво за індивідуальними проєктами (Таблиця 5). Спостерігається оперування історичними формами в екстер'єрі, зберігається тенденція «скошених» приміщень (виділено червоним) та включення балконів в простір квартири при переплануванні (виділено синім).

Таблиця 5. – Житлова багатоквартирна забудова періоду 2000-2010 рр. поза межами історичного ареалу

№ за схемою див. Рис. 7	Інформація	Фото	Планування
20	Вул. Великотирнівська, 22а 2005р.		

21	Вул. Європейська, 68		
----	----------------------	---	--

Добудовуються проекти 87-ї серії або зводяться нові на її основі (Таблиця 6). Помітні «нетипові» завершення будівель, комбінування рядових та кутових балконів в екстер'єрі (Таблиця 6, номер 23).

Таблиця 6. – Житлова багатоквартирна забудова періоду 2000-2010 рр. поза межами історичного ареалу

№ за схемою див. Рис. 8	22	23
Фотофіксація		
Адреса	Вул. Дослідна, 8/8	Вул. Олександра Оксанченка, 30
Рік спорудження	2002 р.	2003 р.

Розпочинається зведення будинків за програмою «Доступне житло» (30 % вартості житла — бюджетні кошти та 70 % — кошти громадян). Багатоповерхова забудова по вул. Боровиковського, 3 (перше житло в Україні за даною програмою) та Марії Башкирцевої, 35 зведені за панельною технологією. Наразі фасади стали хаотично утепленими, люди самовільно заклипили балкони, зовнішні відкриті площадки для евакуації «об'єднали» з балконом застеленням або кам'яною кладкою.

Таблиця 7. – Будинки за програмою «Доступне житло» періоду 2000-2010 рр. поза межами історичного ареалу в м. Полтава

№ за схемою див. Рис. 9	24	25
Фотофіксація		
Адреса	Вул. Боровиковського, 3	Вул. Марії Башкирцевої, 35
Рік спорудження	2009 р.	2009 р.

В ході дослідження були визначені середні коефіцієнти транзитних площ (K) будинків (N) на прикладі 2-х кімнатних квартир в одному рівні за методикою описаною Лавриком Г.І. [17] (Рис. 10).

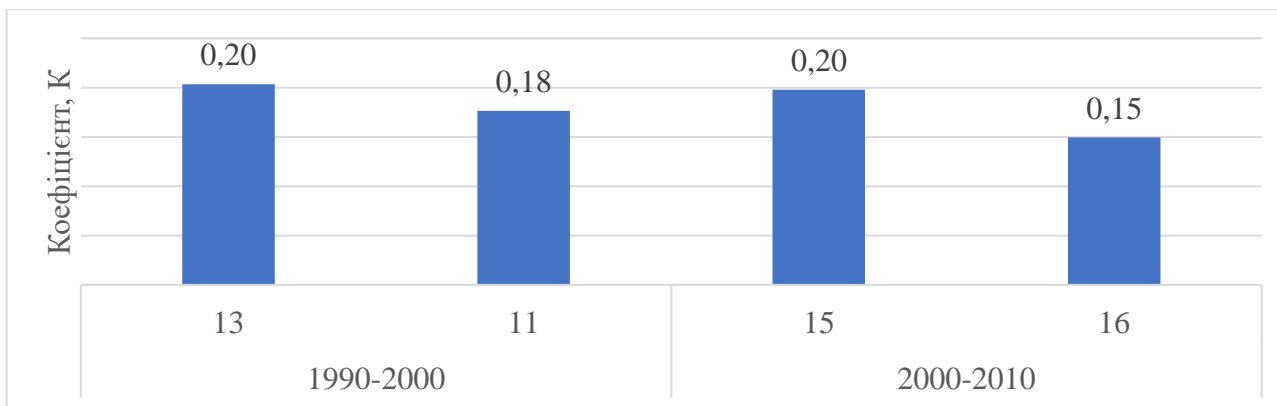


Рис. 10 Середні значення коефіцієнту K по будинкам з категоризацією по часовим періодам

Аналіз продемонстрував ознаки залежності коефіцієнту K стосовно класів житла позиціонованих забудовниками. В класі «бізнес» показник вищий від класу «комфорт» (Рис. 11).

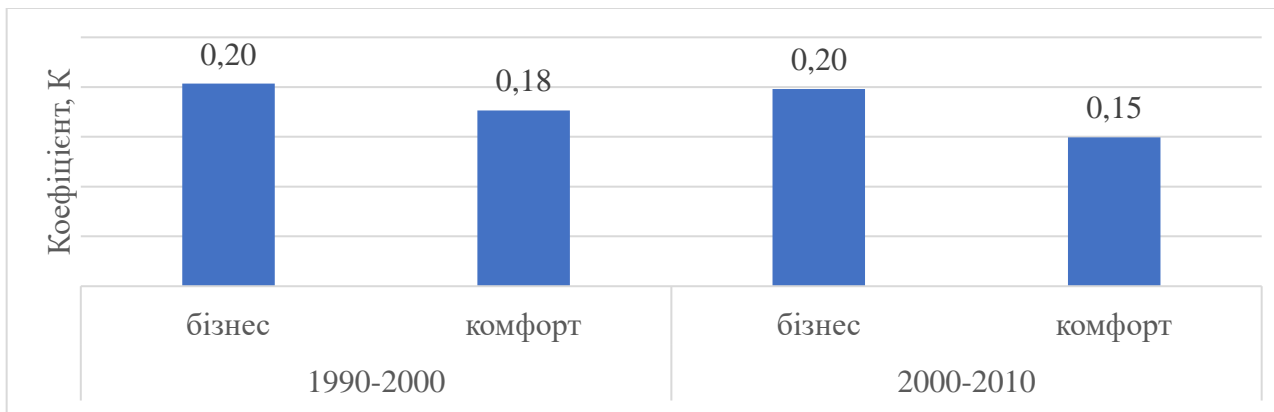


Рис. 11 Середні значення коефіцієнту K: категоризація за класами житла та часовими періодами

Поряд з цегляним та панельним будівництвом в Полтаві реалізується будинок за збірно-монолітною системою КУБ-2.5 за адресою бульвар Богдана Хмельницького, 21. Система була застосована для досягнення вищої поверховості – до 16 поверхів включно.

З початком ринкових відносин в Україні склалася тенденція коли забудовники почали здавати квартири в новобудовах мешканцям без фінішного оздоблення та сантехнічних приладів (Рис. 12). Відповідно, житло в новобудовах, що почали купляти громадяни стало потребувати значних самостійних зусиль для створення комфорту. Вирішення цього питання відбувається за рахунок ремонту власними коштами мешканців, загальна вартість якого, може перевищувати вартість самої квартири. Таким чином, забезпечення власного комфорту мешканцями відбувається довго та дорого.



Рис. 12 Фотофіксація готовності квартири за адресою: бульвар Богдана Хмельницького, 21 Полтава. 2008 рік. Ліворуч загальна кімната, праворуч – кухня з виходом на балкон (з архіву автора Зосіма С.А.)

Підвищення вимог енергоефективності у 2007 році, поряд зі зростаючим рівнем доступності теплоізоляційних матеріалів, створило економічно привабливі умови для застосування зовнішнього утеплення з подальшим тинькуванням. У зв'язку з цим відбувся перехід від звичного цегляного опорядження до більш дешевого.

Висновки. Період 1991-2000 рр. ознаменував розвиток індивідуального проєктування, архітектори почали формувати житло звертаючись до історичних стилів та новаторських пошуків, триває добудова типових серій або розпочинається нове будівництво на їх основі. Період 2000-2010 рр. характеризується поступовим скасуванням радянських норм та початком формування державних з орієнтуванням на європейські стандарти; завершується будівництво типових серій; наряду з псевдоісторизмом поширення набувають принципи монотонної фонові забудови при формуванні стилістичного вирішення фасадів.

Серед тенденцій та особливостей можна виділити: використання балкону стало універсальним та перестало обмежуватися лише відпочинком влітку; часто зустрічається тенденція формування «скошених» приміщень, що ускладнює розташування меблів. Масовою тенденцією стало об'єднання балконів з приміщеннями при переплануванні заради збільшення площі квартири.

В Україні склалася тенденція при якій рівень готовності квартир в новобудовах вимагає значних зусиль від мешканців для створення власного комфорту. Таким чином, «метод народного будівництва», що виник ще в період масового будівництва 1955-1991 рр., зараз в новому трактуванні продовжує існувати в сучасних ринкових відносинах в Україні.

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 ознаки залежності коефіцієнту від класу забудови. Можна висунути припущення, що коефіцієнт буде підвищуватися зі збільшенням класу забудови. Перевірка гіпотези потребує більшої вибірки та буде проведена в наступних випусках.

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. DOM.RIA™ – вся нерухомість України. Продаж і оренда будь-якої нерухомості. DOM.RIA.com. URL: <https://dom.ria.com/uk/> (дата звернення: 11.09.2024).
13. ЛУН. URL: <https://lun.ua/> (дата звернення: 11.09.2024).
14. Учасники проєктів Вікімедіа. Українська архітектура – Вікіпедія. *Вікіпедія*. URL: https://uk.wikipedia.org/wiki/Українська_архітектура#1990-і_роки (дата звернення: 22.10.2024).

15. Сергейчук О. Історія та перспективи розвитку норм з енергоефективності будівель в Україні. *Енергоефективність в будівництві та архітектурі*. 2017. № 9. С. 211 – 221.

16. Марушева О. Розвиток політико-адміністративних процесів нормативно-правового регулювання соціально-економічних відносин у будівельній галузі. *Інвестиції: практика та досвід*. 2019. № 12. С. 123 – 126. DOI: <https://doi.org/10.32702/2306-6814.2019.12.123>

17. Лаврик Г. Методы оценки качества жилища. Исследование, проектирование, экспертиза : учебник для вузов. Белгород : БГТУ им. В.Г. Шух., 2007. 100 с.

References

1. Habrel, M., & Dobrovolska, M. (2022). Poshuk kontseptsii vidrozhennia ta prostorovoho rozvytku Ukrainy i yii rehioniv: pohliad arkhitekтора [Search for the concept of revival and spatial development of Ukraine and its regions: an architect's perspective]. *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). Vyklyky viiny: transformatsii v arkhitekturi ta dizaini Ukrainy [Challenges of war: Transformations in architecture and design in Ukraine]. *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). Suchasnyi inoziemnyi ta vitchyzniani praktychnyi dosvid sporudzhennia sotsialnoho zhytla dla pereselentsiv [Contemporary foreign and domestic practical experience of social housing construction for displaced persons]. *Prostorovi rozvytok*, (4), 3 – 13. DOI: <https://doi.org/10.32347/2076-815x.2023.4.3-13> (in Ukrainian)

4. Dmytrenko, A. (2023). Problemy rozvytku typolohii masovoho zhytla dla pisliavoiennoi vidbudovy Ukrainy [Problems of developing the typology of mass housing for post-war reconstruction of Ukraine]. *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). Osoblyvosti formuvannia eksterieriv zhytlovykh budynkiv serednoi povkhovosti 2010-2015 rr. m. Lviv [Features of forming the exteriors of mid-rise residential buildings in Lviv 2010-2015]. *Suchasni problemy arkhitektury ta mistobuduvannia*, (42), 322 – 332. (in Ukrainian)

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

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

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

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

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

11. Kos, S. (2019). Tendentsii rozvytku bahatokvartyrnoho zhytla Ivano-Frankivska [Trends in the development of multi-storey residential housing in Ivano-Frankivsk]. *Konceptualni problemy rozvytku suchasnoi humanitarnoi ta prykladnoi nauky: materialy III Mizhnarodnoho naukovopraktychnoho sympoziumu*, m. Ivano-Frankivsk, 17 travnia 2019 r., 137 – 141. Ivano-Frankivsk: Redaktsiino-vydavnychy viddil Universytetu Korolia Danyla. (in Ukrainian)

12. DIM.RIA™ – vsia nerukhomist Ukrainy. Prodazh i orenda bud-iakoi nerukhomosti [DIM.RIA™ – all real estate in Ukraine. Sale and rent of any real estate]. *DOM.RIA.com*. URL: <https://dom.ria.com/uk/> (date of access: 11.09.2024).

13. LUN. URL: <https://lun.ua/> (date of access: 11.09.2024).

14. Participants of Wikimedia projects. (n.d.). Ukrainska arkhitektura – Vikipekidiia [Ukrainian architecture – Wikipedia]. *Wikipedia*. URL: https://uk.wikipedia.org/wiki/Українська_архітектура#1990-і_роки (accessed: October 22, 2024) (in Ukrainian)

15. Serheichuk, O. (2017). Istoriia ta perspektyvy rozvytku norm z enerhoefektyvnosti budivel v Ukraini [History and prospects of the development of energy efficiency standards for buildings in Ukraine]. *Enerhoefektyvnist v budivnytstvi ta arkhitekturi*, (9), 211 – 221. (in Ukrainian)

16. Marusheva, O. (2019). Rozvytok politychno-administratyvnykh protsesiv normatyvno-pravovoho rehuliuвання sotsialno-ekonomichnykh vidnosyn u

budivelnii haluzi [Development of political-administrative processes in the regulatory-legal regulation of socio-economic relations in the construction industry]. *Investytsii: praktyka ta dosvid*, (12), 123 – 126. DOI: <https://doi.org/10.32702/2306-6814.2019.12.123> (in Ukrainian)

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

Annotation

Stanislav Zosim, postgraduate student, Department of Architecture of Building and Design, National University "Yuri Kondratyuk Poltava Polytechnic".

Volodymyr Nikolaienko, head of the Department of Architecture of Buildings and Design, Sc.D. (architecture), Professor, Department of Architecture of Building and Design, National University "Yuri Kondratyuk Poltava Polytechnic".

Analysis of Domestic Practical Experience in the Formation of Multi-Apartment Housing Development from 1991 to 2010: the Case of Poltava City.

The article examines domestic practices of forming commercial and social multi-apartment housing during the period from 1991 to 2010 in the city of Poltava. This research marks the beginning of a comprehensive analysis aimed at exploring the development of multi-apartment housing in market conditions, starting from 1991 until the intensification of military conflict in Ukraine in 2022. The work explores how the housing market transformed under new economic conditions after Ukraine gained independence and the challenges that arose during this time. The article delves into the architectural and planning evolution of housing development over two decades, with particular attention to the specific features of multi-apartment construction in Poltava. It analyzes architectural and compositional principles, volumetric and spatial planning of domestic housing structures, stylistic features of facades, planning trends in apartment layouts, and the level of apartment readiness prior to occupancy. A detailed quantitative analysis of apartment planning solutions is conducted using the transit area method developed by H.I. Lavryk, which offers a new perspective on space efficiency and organization in housing design. Additionally, the article systematically identifies trends and patterns in the formation of multi-apartment housing during the given period. By examining a wide range of housing types, the study explores the evolving approaches to housing design, especially in relation to changes in the economic and social landscape. A new hypothesis is proposed in the article, suggesting a correlation between the coefficient of transit area and the class of housing. This correlation may help to better understand how planning decisions directly impact housing affordability and quality. The article, therefore, offers a foundation for further research into housing policy and design, particularly as it relates to post-independence Ukraine's residential architecture.

Keywords: new post-war housing development; social housing; multi-apartment housing; affordable housing; domestic experience; Poltava.