УДК 711.4-168:728.1

В. М. Соколенко
О.С. Семенченко

Архітектурно-містобудівні аспекти відновлення житлової забудови міст України

Східноукраїнський національний університет імені Володимира Даля

Анотація

Розглянуто проблеми, передумови, принципи і завдання відновлення житлової забудови міст України, що постраждали внаслідок бойових дій. Узагальнено уроки післявоєнного відновлення міст Європи та Азії. Запропоновано модель повернення населення на основі чинників виштовхування і тяжіння, типізацію зруйнованих промислових міст, порівняння варіантів забезпечення житлом, класифікацію міст за масштабом руйнувань, формулу обсягу програми відбудови, порядок дій щодо житла з невизначеними власниками та архітектурно-планувальні принципи нового житлового середовища.

Ключові слова: житлова забудова, місто, післявоєнне відновлення, внутрішньо переміщені особи, програма відбудови, будівельна типологія.

Abstract

The problems, prerequisites, principles and tasks of restoring the housing of Ukrainian cities affected by hostilities are considered. Lessons from the post-war recovery of European and Asian cities are summarised. A model of population return based on push and pull factors, a typology of destroyed industrial cities, a comparison of housing provision options, a classification of cities by the scale of destruction, a formula for the scope of a rebuilding programme, a procedure for housing with undetermined owners, and architectural and planning principles of a new residential environment are proposed.

Keywords: housing, city, post-war recovery, internally displaced persons, rebuilding programme, building typology.

Вступ

Житло є найбільшою статтею воєнних втрат України. Станом на 1 вересня 2023 р. прямі задокументовані збитки становили 151,2 млрд дол. США, з яких 55,9 млрд дол. припадало на житловий фонд; зруйновано або пошкоджено 167,2 тис. об'єктів житлового фонду [1]. За оцінкою RDNA5, на кінець 2025 р. прямі збитки досягли 195 млрд дол., потреби відновлення на десять років – майже 588 млрд дол.; пошкоджено або зруйновано 14 % житлового фонду країни [2]. В Україні обліковано близько 4,6 млн внутрішньо переміщених осіб [3]. Більшість людей, які втратили житло, не може розв'язати житлову проблему самостійно, тому участь держави необхідна. Проте її функції не можуть зводитися до «роздачі квартир»: держава має регулювати, створювати умови і підтримувати раціональні програми.

Із часів Другої світової війни Європа не стикалася з таким масштабом руйнувань, коли зруйновано цілі міста. Воєнні руйнування тривають роками, супроводжуються мінуванням, втратою економічної бази і виїздом населення. Архітектурно-містобудівні аспекти відновлення саме житлової забудови – типологія житла, структура програми відбудови, планувальні принципи – розроблено недостатньо.

Мета роботи – дослідити проблеми, передумови, принципи і завдання відновлення житлової забудови міст України, що постраждали внаслідок бойових дій.

Гіпотеза і методологія дослідження

Гіпотеза. Обсяг і форму відбудови житлової забудови визначає не кількість зруйнованого житла, а кількість людей, які житимуть у місті, та наявність економічної бази, здатної їх утримати. Тому відбудова «усього, що було» не є раціональною; програма житла має спиратися на прогноз повернення населення і поєднуватися з програмою робочих місць.

Методологія. Застосовано містобудівний і системний аналіз, статистичні методи, порівняльний аналіз досвіду післявоєнної відбудови, типологізацію та балансовий розрахунок. Вихідні дані – оцінки збитків, дані про переміщення населення і результати державної програми компенсацій, узагальнення зарубіжного досвіду [4], чинні норми проєктування.

Результати дослідження

Уроки світового досвіду. Єдиної моделі, яку могла б запозичити Україна, не існує, проте простежуються стійкі закономірності [4]. Відновлення було швидким і якісним там, де стратегію розробляли фахівці із залученням мешканців (Мюнхен, Гельсінкі, Токіо, Сараєво). Директивна заміна зруйнованих будівель дешевим стандартним житлом (Дрезден, Східний Берлін) позбавила міста індивідуальності, а саме житло через 10–15 років потребувало реконструкції або заміни. Значне фінансування за слабких інституцій результату не дає (Ірак). Пільгові кредити тим, хто втратив житло (Японія), і компенсація орендодавцям за розселення переселенців (Гельсінкі, Сеул) ефективніші за безоплатну роздачу. План Маршалла був насамперед економічною програмою: житло відновлювалося слідом за робочими місцями, і зворотна послідовність дала б порожні квартали. У Сараєві методику обстеження збитків і плани розвитку готували ще під час облоги, а повернення прав власності попереднім власникам стало одним із перших кроків, що зацікавили мешканців у відбудові.

Модель повернення населення. На поведінку переміщених осіб діють чинники виштовхування (бойові дії, зруйноване житло, знищені робочі місця, відсутність мереж і послуг) і чинники тяжіння, які мають бути створені для повернення: безпека, відновлене житло і визначеність прав власності, нові робочі місця, інфраструктура, освіта і медицина. Що довше триває переміщення, то менша частка повернення, бо додаються чинники утримання в місці нового проживання. Примусові механізми заселення промислових міст, які діяли в минулому, неможливі; єдиним інструментом залишається створення умов, за яких повернення є вигідним вибором. Із варіантів поведінки переміщеної особи – неповернення, повернення у своє місто, в інше місто, за місцем працевлаштування – системоутворювальний ефект дає лише повернення у своє місто за наявності там і житла, і роботи. Тому програма житла і програма робочих місць для міста мають бути однією програмою. Грошова компенсація повернення не гарантує: за три роки програми «єВідновлення» видано понад 56 тис. житлових сертифікатів за знищене житло, а житло за ними придбали 31,3 тис. родин [5]; сертифікат не прив’язаний до міста, де житло втрачено.

Промислові міста. Доцільність відновлення монопрофільного міста визначає не масштаб руйнувань, а стан містоутворювальної бази (табл. 1). У попередньому вигляді таке місто відновлювати недоцільно в жодному випадку.

Таблиця 1 – Типи зруйнованих промислових міст за станом містоутворювальної бази

Тип	Стан бази	Рішення щодо житлової забудови
I	Збережена або відновлюється	Відбудова в обсязі розрахункової чисельності; пріоритетне фінансування
II	Втрачена, але є передумови нової: інженерно-транспортний каркас, ресурс, вигідне положення	Відбудова осередками навколо нових робочих місць; поетапно, зі стисканням міста
III	Втрачена, альтернативи немає; екологічні або безпекові обмеження	Відбудова не проводиться; підтримка мешканців, консервація, переселення з компенсацією

Типи житлових рішень. Тимчасові модульні поселення коштують дорого відносно строку служби і не розв’язують проблеми: через кілька років рішення доведеться ухвалювати заново. Досвід забудови перших масових серій підтверджує, що паліативні рішення накопичують містобудівні, архітектурні та конструктивні проблеми, вартість яких перевищує заощаджене. Водночас руйнування дають змогу не відновлювати квартали перших масових серій, а замінити їх забудовою нової якості. Жоден із п’яти варіантів забезпечення житлом не є достатнім окремо (табл. 2). Раціональне поєднання: оренда і маневрений фонд закривають перші роки; нове будівництво формує постійний фонд; модульне житло застосовується лише там, де немає іншого виходу; компенсація доповнює всі варіанти, але не замінює їх.

Таблиця 2 – Порівняння варіантів забезпечення житлом

Варіант	Швидкість	Вплив на повернення	Роль у програмі
Нове капітальне будівництво	низька, 2–4 роки	високий	Основна
Оренда наявного житла з компенсацією орендодавцю	висока	середній	Перехідна
Тимчасове модульне житло	висока	низький	Лише аварійна, на обмежений строк
Фонд підмінного (маневреного) житла	середня	середній або високий	Перехідна і постійний резерв
Грошова компенсація, житловий сертифікат	висока	невизначений	Універсальна, але без прив'язки до місця

Право власності. У деокупованих містах постане питання квартир, власник яких загинув, виїхав, втратив документи або недосяжний. Загальні процедури визнання майна безхазяйним і спадщини відумерлою [6] розраховані на поодинокі випадки; застосовані до десятків тисяч квартир, вони триватимуть роками, а будинки тим часом руйнуватимуться. Запропоновано розрізняти п'ять статусів квартир: власник відомий і проживає в місті; відомий, відсутній, але на зв'язку; відомий, але недосяжний; невідомий; помер, а спадкоємці не визначені. Для трьох останніх пропонується інститут тимчасового управління: право власності не переходить, квартиру бере в управління уповноважений громадою управитель, вона консервується або використовується як маневрене житло, витрати і доходи обліковуються на окремому рахунку, а в разі появи власника квартира повертається. Це зберігає фонд від руйнування і формує резерв для розселення на час відбудови; модель потребує спеціального закону.

Програма відбудови. Завдання різняться залежно від масштабу руйнувань (табл. 3). Для міст класів А і Б діють звичайні проєктні підходи; для класів В і Г немає ні середовища, ні мереж, ні населення в попередній кількості.

Таблиця 3 – Класифікація міст за масштабом руйнувань житлового фонду

Клас	Масштаб руйнувань	Частка втраченого фонду	Провідне завдання
А	Точкові	до 5 %	Відновлення окремих об'єктів у збереженому середовищі
Б	Осередкові	5–20 %	Реконструкція кварталів; оновлення частини генерального плану
В	Масові	20–50 %	Нова концепція міста; відбудова осередками
Г	Критичні	понад 50 %	Рішення про доцільність і форму відновлення (табл. 1)

Житловий фонд міста зі значними руйнуваннями складається з вцілілого фонду, зруйнованого фонду та обсягу заміщення – частини вцілілого фонду, яка однаково підлягає виведенню з експлуатації: аварійне і морально застаріле житло, житло в зонах відчуження, квартали перспективної перебудови (рис. 1). Обсяг нового будівництва і відбудови визначається балансом:

$$S_{II} = P_r \cdot q - (S_I - S_{III}), \qquad (1)$$

де P_r – розрахункова чисельність населення з урахуванням очікуваної частки повернення; q – розрахункова забезпеченість житлом, м² на особу; S_I – вцілілий фонд; S_{III} – обсяг заміщення.

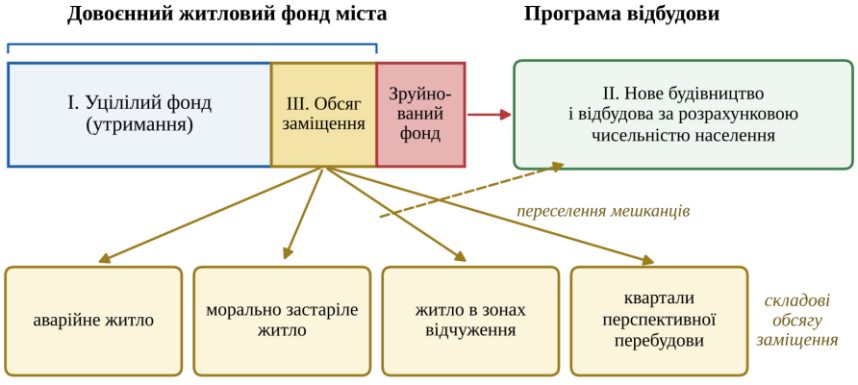

Рисунок 1 – Структура житлового фонду міста зі значними руйнуваннями і складові програми відбудови

Для умовного міста з довоєнним населенням 100 тис. осіб і фондом 2,2 млн м², у якому зруйновано 60 % житла, а п’ята частина вцілілого фонду підлягає заміщенню, за забезпеченості 25 м² на особу придатний вцілілий фонд становить 0,70 млн м². За повернення 30 % населення потрібно відбудувати 0,05 млн м² (3 % зруйнованого), за 50 % – 0,55 млн м² (41 %), за 70 % – 1,05 млн м² (79 %). Отже, відбудова «усього, що було» є найгіршим планом: вона завищує обсяг у кілька разів і створює порожній фонд, який доведеться утримувати. Програма має п’ять етапів: підготовчий (реєстр, обстеження, актуалізація власників, прогноз повернення, баланс); підготовка ділянок (розмінування, демонтаж, мережі, оновлення генерального плану); проєктні й типологічні рішення; будівництво чергами з одночасним введенням житла, обслуговування і робочих місць; моніторинг фактичного повернення і коригування наступних черг.

Архітектурно-планувальні принципи. Місто: відбудова компактними багатофункціональними осередками. Квартал: периметральна забудова із закритим або напівзакритим двором, громадські функції на перших поверхах, відступ від червоних ліній з відведенням зон можливих завалів під пішохідні й велосипедні шляхи. Будинок: середня поверховість (п’ять–сім поверхів у великих містах, три–п’ять у середніх і малих), цегла або монолітний залізобетонний каркас, місцеві матеріали, підвальний поверх подвійного призначення – стоянки і комори в мирний час, укриття під час загрози [7]. Квартира: фіксоване ядро (сходи, кухня, санвузол) і вільна решта простору, що дає адаптивність до зміни складу сім’ї. Принципи не суперечать чинним нормам [8], але встановлюють пріоритети, яких норми не містять.

Висновки

1. Світовий досвід не дає готової моделі, але дає стійкі уроки: відновлення успішне там, де стратегію розробляли фахівці за участі мешканців, де економічна база відновлювалася раніше за масове житло і де не будували дешевого тимчасового житла на місці зруйнованого.

2. Гіпотезу підтверджено: обсяг відбудови визначається кількістю людей, які повернуться. Системоутворювальний ефект дає лише повернення у своє місто за наявності там і житла, і роботи; грошова компенсація без прив’язки до місця його не забезпечує.

3. Промислові міста недоцільно відновлювати в попередньому вигляді: залежно від стану містоутворювальної бази це відбудова в меншому розмірі, відбудова осередками або відмова від відбудови.

4. Тимчасове і спрощене масове житло є паліативами. Раціональне поєднання – оренда і маневрений фонд на перші роки, капітальне будівництво як основа, компенсація як доповнення.

5. Запропоновано класифікацію квартир за визначеністю власника та інститут тимчасового управління, який зберігає право власності й формує маневрений фонд.

6. Запропоновано класифікацію міст за масштабом руйнувань, структуру фонду з обсягом заміщення і формулу обсягу програми. Для умовного міста за повернення половини населення слід відбудувати близько двох п’ятих зруйнованого житла.

7. Нове житлове середовище доцільно формувати з будинків середньої поверховості з фіксованим планувальним ядром, у кварталах із закритими дворами, громадськими першими поверхами і підвалами подвійного призначення.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Звіт про прямі збитки інфраструктури від руйнувань внаслідок військової агресії Росії проти України станом на 1 вересня 2023 року [Електронний ресурс] / KSE Institute, проєкт «Росія заплатить». – Режим доступу: https://damaged.in.ua/damage-assessment (дата звернення: 17.11.2026).

2. Потреби відновлення України протягом наступних десяти років складуть 588 млрд дол. США: результати звіту RDNA5 [Електронний ресурс] // Урядовий портал. – 23.02.2026. – Режим доступу: https://www.kmu.gov.ua/news/potreby-vidnovlennia-ukrainy-protiahom-nastupnykh-desiaty-rokiv-skladut-588-mlrd-dol-ssha (дата звернення: 17.11.2026).

3. Чисельність ВПО в Україні: скільки переселенців отримують допомогу [Електронний ресурс] // Факти ICTV. – 06.05.2026. – Режим доступу: https://fakty.com.ua/ua/ukraine/20260506-chyselnist-vpo-v-ukrayini-skilky-pereselencziv-otrymuyut-dopomogu/ (дата звернення: 17.11.2026).

4. Запатріна І. В. Досвід післявоєнного відновлення міст світу: уроки для України [Електронний ресурс] / І. В. Запатріна, А. О. Шатковська. – 2023. – Режим доступу: https://appp.com.ua/wp-content/uploads/2023/07/CITY_RECOVERY_EXPERIENCE_2023.pdf (дата звернення: 17.11.2026).

5. Три роки «єВідновлення»: майже 200 000 українських родин отримали компенсації на 90 млрд грн [Електронний ресурс] // Forbes Україна. – 11.05.2026. – Режим доступу: https://forbes.ua/news/tri-roki-evidnovlennya-mayzhe-200-000-ukrainskikh-rodin-otrimali-kompensatsii-na-90-mlrd-grn-11052026-38731 (дата звернення: 17.11.2026).

6. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 № 435-IV (зі змінами). – Ст. 335, 1277.

7. ДБН В.2.2-5:2023. Захисні споруди цивільного захисту. – Київ : Мінінфраструктури України, 2023.
8. ДБН В.2.2-15:2019. Житлові будинки. Основні положення. – Київ : Мінрегіон України, 2019.

Соколенко Валерій Михайлович – канд. техн. наук, доцент кафедри будівництва, урбаністики та просторового планування, Східноукраїнський національний університет імені Володимира Даля, м. Київ, e-mail: 13wms13@gmail.com

Sokolenko Valerii M. – Cand. Sc. (Eng.), Associate Professor, Department of Civil Engineering, Urbanism and Spatial Planning, Volodymyr Dahl East Ukrainian National University, Kyiv, e-mail: 13wms13@gmail.com

Семенченко Олександр Станіславович – магістр, студент групи БЦІ-26дм, Східноукраїнський національний університет імені Володимира Даля, м. Київ, e-mail: bci-26dm-963@snu.edu.ua

Semenchenko Oleksandr S. - – student of the БЦІ-26m group Volodymyr Dahl East Ukrainian National University, Kyiv, e-mail: bci-26dm-963@snu.edu.ua