

АНОТАЦІЯ

Зосім С.А. Принципи архітектурно-планувальної організації нової повоєнної житлової забудови в Україні. - Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня доктора філософії за спеціальністю 191 «Архітектура та містобудування» (19 - Архітектура та будівництво). - Національний університет «Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка», Полтава, 2026.

Зміст анотації

Дисертація присвячена вирішенню актуальної наукової проблеми розробки архітектурно-планувальних принципів формування нової повоєнної житлової забудови в Україні. Актуальність теми зумовлена безпрецедентними масштабами руйнувань житлового фонду, збитки якого перевищили 60 млрд доларів, та виникненням гострої житлової кризи, що торкнулася мільйонів внутрішньо переміщених осіб. Це створює не лише технічний, а й глибокий соціально-психологічний виклик, оскільки втрата дому є однією з найтяжчих травм війни. Дослідження доводить, що повоєнне відновлення є унікальною можливістю не лише для фізичної відбудови, а й для кардинального переосмислення застарілих підходів до житлового будівництва, які дісталися у спадок від радянської епохи. Ці підходи, що характеризувалися пріоритетом кількісних показників над якістю життєвого середовища, виявилися неспроможними відповідати сучасним вимогам безпеки, енергоефективності та інклюзії.

У роботі проведено комплексний аналіз соціально-економічних, історичних та теоретичних передумов. Детально розглянуто вітчизняний досвід житлового будівництва, починаючи з післявоєнного періоду Другої світової війни, що дозволило виявити еволюцію архітектурно-планувальних парадигм від масової стандартизації до формування житла в сучасних ринкових відносинах. Проаналізовано зарубіжний досвід відновлення житла в постконфліктних країнах (Боснія і Герцеговина, Ліван, Сирія, Ірак, Косово, Афганістан) та країнах

з розвиненою житловою політикою (Нідерланди, Данія, Великобританія). Цей аналіз дав змогу виявити не лише ключові тенденції та успішні моделі, а й типові помилки, такі як створення соціально ізольованих «гетто» для переселенців, втрата культурної ідентичності через уніфіковані проекти та ігнорування потреб місцевих громад, що призводило до довгострокових соціальних конфліктів.

Методологічною основою дослідження є системний підхід, що дозволяє розглядати житлову забудову як багаторівневу, ієрархічну систему, де рішення на кожному рівні впливають на всі інші. Теоретичним підґрунтям слугували концепції стійкості (*resilience*), «Build Back Better» (BBB), зменшення ризику катастроф (*Disaster Risk Reduction, DRR*), а також теорія демоекосистем Г.І. Лаврика. Такий міждисциплінарний підхід дозволив інтегрувати технічні, соціальні та екологічні аспекти в єдину аналітичну рамку. Обґрунтовано, що час є ключовим системоутворювальним критерієм оцінки якості архітектурних рішень в умовах післявоєнного відновлення, що визначає фазовість, адаптивність та життєвий цикл об'єктів.

Наукова новизна отриманих результатів полягає у тому, що:

– *проаналізовано* історичні та теоретичні передумови формування нової повоєнної житлової забудови в Україні та зарубіжних країнах; *обґрунтовано* відсутність системної методології проектування постійного капітального житла в межах теорії післякатастрофічного відновлення;

– *сформовано* комплексну науково-дослідницьку стратегію та методологічні засади проектування нової повоєнної житлової забудови, що базуються на застосуванні системного підходу як базового інструменту та розширюють інтеграцію у вітчизняну архітектурну науку положення концепцій зменшення ризику катастроф та їх управління (DRR), принципу «Build Back Better» та стійкості (*resilience*); *дістав подальшого розвитку* аналіз ієрархічної структури житлового середовища через призму демоекосистемної моделі, а також *обґрунтовано* вибір «часу» як визначального критерію якості прийнятих архітектурно-планувальних рішень;

– *вперше розроблено ієрархічну модель факторного впливу, яка систематизує чинники, що формують повоєнне житло, за чотирма рівнями (глобальний, національний, міський, локальний) та трьома групами (штучне середовище, природне середовище, населення). Ця модель дозволяє аналізувати складні взаємозв'язки у процесі прийняття рішень, долаючи фрагментарність існуючих підходів та створюючи інструмент для координації політики на різних рівнях управління;*

– *обґрунтовано модель відновлення житлового середовища як асинхронного процесу, що, на відміну від лінійних підходів, базується на просторовому факторі віддаленості від зони бойових дій (деструктивного впливу). Це дозволило пояснити одночасне співіснування різних фаз відновлення (від екстреної до розвиткової) в межах однієї країни та довести необхідність диференційованих архітектурно-планувальних стратегій для тилкових і прифронтових регіонів.*

– *розроблено класифікацію індикаторів переходу між фазами повоєнного відновлення, які розподілено на ситуативні (подієві: припинення бойових дій, повернення ВПО) та структурні (системні: відновлення інфраструктури, фінансування). Запропонована схема виступає інструментом моніторингу, що дозволяє фіксувати момент готовності містобудівної системи до переходу від тимчасових рішень до капітального будівництва, базуючись на об'єктивних даних, а не лише на часових прогнозах.*

– *встановлено та систематизовано сім архітектурно-планувальних принципів та запропоновано ряд прийомів реалізації даних принципів, що є комплексною основою для нової житлової політики: соціально-просторової інтеграції (протидія сегрегації через змішане використання територій та створення згуртованих спільнот), контекстуальної відповідності та локальної ідентичності (збереження культурної пам'яті та уникнення уніфікації), інклюзивності та універсального дизайну (формування безбар'єрного середовища для всіх груп населення), цивільного захисту (інтеграція захисних споруд подвійного призначення), адаптивності архітектурно-планувальних*

рішень (гнучкість до майбутніх соціальних та демографічних змін), *енергоефективності* (як основи енергетичної безпеки) та *підвищення комфорту проживання*;

– *вперше розроблено* концептуальну модель зміни пріоритетності цих принципів на різних етапах відновлення (екстремому, перехідному, розвитковому). Модель має прогностичну цінність, візуалізуючи динаміку їх значущості та обґрунтовуючи логічний перехід від «режиму виживання», де домінують безпека та швидкість, до «режиму сталого розвитку», де пріоритетними стають якість, комфорт та соціальна інтеграція. Це дозволяє планувати ресурси та зусилля більш раціонально;

– *розроблено* методику просторової диференціації засобів цивільного захисту в житловій забудові, яка, на відміну від уніфікованих нормативних вимог, базується на співвідношенні часу попередження про загрозу та часу доступу до укриття ($T_{\text{доступу}} \leq T_{\text{попередження}}$). Це дозволило виокремити три зони ризику (із часом реагування <1 хв, 1–5 хв, >5 хв) та обґрунтувати необхідність впровадження багаторівневої системи безпеки: від індивідуальних захисних кімнат у квартирах для прифронтових зон до використання укріплених комунікаційних вузлів та споруд подвійного призначення у тилкових регіонах;

– *запропоновано* концептуальну модель нової повоєнної житлової забудови в Україні, яка функціонує як дорожня карта відновлення. Вона визначає пріоритетні цілі, типи житла (екстремне, перехідне, постійне) та орієнтовні часові рамки для кожної фази, стратегічно орієнтуючись на досягнення вищого рівня стійкості та якості життя порівняно з довоєнним станом;

– *обґрунтовано* необхідність впровадження нового стандарту житла з гарантованою повною експлуатаційною готовністю до заселення як парадигмального зсуву від застарілої пострадянської практики «чорнового» оздоблення. Цей стандарт, що передбачає передачу мешканцям повністю завершених квартир, є ключовим інструментом забезпечення соціальної справедливості, зменшення фінансового тягаря для постраждалого населення та пришвидшення їх повноцінної соціально-психологічної реінтеграції.

Структура дисертації. Робота складається зі вступу, чотирьох розділів, загальних висновків, списку використаних джерел (250 найменування) та 7 додатків. Загальний обсяг дисертації становить 241 сторінок. **У першому розділі** «Історичні та теоретичні передумови формування нової повоєнної житлової забудови» проведено комплексний аналіз соціально-економічних чинників, досліджено вітчизняний та зарубіжний досвід повоєнного житлового будівництва та проаналізовано теоретичну базу, що дозволило виявити суттєву наукову прогалину та сформулювати завдання дослідження. **У другому розділі** «Методологія дослідження» обґрунтовано вибір системного підходу як ключового методу, визначено етапи дослідження та сформовано методологічну основу формування житлового середовища на постконфліктних територіях. Ця основа базується на сучасних міжнародних теоріях відновлення після катастроф (*Disaster Cycle*) та адаптована до українського контексту. **У третьому розділі** «Фактори, що впливають на формування нової повоєнної житлової забудови» ідентифіковано, класифіковано та детально проаналізовано ключові фактори впливу. На основі цього аналізу розроблено авторську ієрархічну модель їх взаємозв'язків, що демонструє вплив чинників на різних рівнях: від глобального до локального. **У четвертому розділі** «Архітектурно-планувальні принципи формування нової повоєнної житлової забудови в Україні» на основі попередніх досліджень сформульовано та детально розкрито зміст семи ключових архітектурно-планувальних принципів. Розроблено концептуальну модель зміни їх пріоритетності в часі та запропоновано узагальнену концептуальну модель нової повоєнної житлової забудови, яка інтегрує всі отримані результати в єдину стратегічну рамку.

Практичне значення отриманих результатів полягає в тому, що вони є готовим інструментарієм для органів державної влади та місцевого самоврядування при формуванні національної, регіональних та містобудівних стратегій відновлення. Розроблені принципи та моделі можуть слугувати методологічною основою для архітекторів, містобудівників та девелоперів при розробці пілотних проєктів нової житлової забудови, а також для формування

технічних завдань та тендерних вимог для проєктів соціального житла. Результати дослідження можуть бути інтегровані в освітній процес для підготовки фахівців нового покоління у сфері архітектури та будівництва.

Ключові слова: *житлова забудова, соціальне житло, доступне житло, відбудова, відновлення, збройні конфлікти, системний підхід, цивільний захист, містобудівна документація, сталий розвиток, просторове планування, житло, просторовий розвиток.*

ABSTRACT

Zosim S.A. Principles of architectural and planning organization of new post-war housing in Ukraine. - Qualifying scientific work on the rights of a manuscript.

Dissertation for the degree of Doctor of Philosophy in specialty 191 "Architecture and Urban Planning" (19 - Architecture and Construction). - National University "Yuri Kondratyuk Poltava Polytechnic", Poltava, 2026.

The dissertation is devoted to solving the urgent scientific problem of developing architectural and planning principles for the formation of new post-war residential development in Ukraine. The relevance of the topic is determined by the unprecedented scale of destruction of the housing stock, with losses exceeding \$60 billion, and the emergence of an acute housing crisis affecting millions of internally displaced persons. This creates not only a technical but also a profound socio-psychological challenge, as the loss of a home is one of the most severe traumas of war. The research proves that post-war recovery is a unique opportunity not only for physical rebuilding but also for a radical rethinking of outdated approaches to housing construction inherited from the Soviet era. These approaches, characterized by the priority of quantitative indicators over the quality of the living environment, have proven incapable of meeting modern requirements for safety, energy efficiency, and social inclusion.

The work provides a comprehensive analysis of socio-economic, historical, and theoretical prerequisites. Domestic experience in housing construction, starting from the post-World War II period, is examined in detail, which allowed identifying the evolution of architectural and planning paradigms from mass standardization to attempts at market diversification. Foreign experience of housing recovery in post-

conflict countries (Bosnia and Herzegovina, Lebanon, Syria, Iraq, Kosovo, Afghanistan) and countries with advanced housing policies (Netherlands, Denmark, Great Britain) is analyzed. This analysis made it possible to identify not only key trends and successful models but also typical mistakes, such as the creation of socially isolated "ghettos" for displaced persons, the loss of cultural identity through unified projects, and the ignoring of local communities' needs, which led to long-term social conflicts.

The methodological basis of the research is a systemic approach, allowing residential development to be viewed as a multi-level, hierarchical system where decisions at each level affect all others. The theoretical foundation was based on the concepts of resilience, "Build Back Better" (BBB), Disaster Risk Reduction (DRR), as well as G.I. Lavryk's theory of demo-ecosystems. Such an interdisciplinary approach allowed integrating technical, social, and environmental aspects into a single analytical framework. It is substantiated that time is a key system-forming criterion for evaluating the quality of architectural solutions in the context of post-war recovery, determining the phasing, adaptability, and life cycle of objects.

The scientific novelty of the obtained results is as follows:

- historical and theoretical prerequisites for the formation of new post-war residential development in Ukraine and foreign countries were analyzed; the absence of a systemic methodology for designing permanent capital housing within the theory of post-disaster recovery was substantiated;

- a comprehensive research strategy and methodological foundations for designing new post-war residential development were formed, based on the application of a systemic approach as a basic tool, expanding the integration of Disaster Risk Reduction (DRR) concepts, the "Build Back Better" principle, and resilience into domestic architectural science; the analysis of the hierarchical structure of the residential environment through the prism of the demo-ecosystem model was further developed, and the choice of "time" as a defining criterion for the quality of adopted architectural and planning solutions was substantiated;

- **for the first time**, a hierarchical model of factorial influence was developed, systematizing the factors shaping post-war housing across four levels (global, national,

urban, local) and three groups (artificial environment, natural environment, population). This model allows analyzing complex interconnections in the decision-making process, overcoming the fragmentation of existing approaches and creating a tool for policy coordination at different levels of management;

- a model of residential environment recovery as an asynchronous process was substantiated, which, unlike linear approaches, is based on the spatial factor of distance from the combat zone (destructive impact). This made it possible to explain the simultaneous coexistence of different recovery phases (from emergency to developmental) within one country and prove the need for differentiated architectural and planning strategies for rear and frontline regions;

- a classification of indicators for the transition between post-war recovery phases was developed, divided into situational (event-driven: cessation of hostilities, return of internally displaced persons) and structural (systemic: infrastructure restoration, financing). The proposed scheme acts as a monitoring tool, allowing to record the moment of readiness of the urban planning system to transition from temporary solutions to capital construction, based on objective data rather than just temporal forecasts;

- seven architectural and planning principles were established and systematized, and a number of techniques for their implementation were proposed, serving as a comprehensive basis for a new housing policy: socio-spatial integration (countering segregation through mixed land use and community cohesion), contextual compliance and local identity (preserving cultural memory and avoiding unification), inclusivity and universal design (forming a barrier-free environment for all population groups), civil protection (integration of dual-purpose protective structures), adaptability of architectural and planning solutions (flexibility to future social and demographic changes), energy efficiency (as the basis of energy security), and improving living comfort;

- **for the first time**, a conceptual model was developed for changing the prioritization of these principles at different stages of recovery (emergency, transitional, developmental). The model has predictive value, visualizing the dynamics

of their significance and justifying the logical transition from a "survival mode," dominated by safety and speed, to a "sustainable development mode," where quality, comfort, and social integration become priorities. This allows for more rational planning of resources and efforts;

- a methodology for the spatial differentiation of civil protection means in residential development was developed, which, unlike unified regulatory requirements, is based on the ratio of threat warning time to shelter access time ($T_{\text{access}} \leq T_{\text{warning}}$). This allowed identifying three risk zones (with response times <1 min, 1–5 mins, >5 mins) and justifying the need to implement a multi-level security system: from individual safe rooms in apartments for frontline zones to the use of fortified communication nodes and dual-purpose structures in rear regions;

- a conceptual model of new post-war residential development in Ukraine was proposed, functioning as a recovery roadmap. It defines priority goals, housing types (emergency, transitional, permanent), and indicative timeframes for each phase, strategically aiming to achieve a higher level of resilience and quality of life compared to the pre-war state;

- the necessity of introducing a new housing standard with guaranteed full operational readiness for occupancy was substantiated as a paradigm shift from the outdated post-Soviet practice of "rough" finishing. This standard, which involves handing over fully finished apartments to residents, is a key instrument for ensuring social justice, reducing the financial burden on the affected population, and accelerating their full socio-psychological reintegration.

Structure of the dissertation. The work consists of an introduction, four chapters, general conclusions, a list of references (250 titles), and 7 appendices. The total volume of the dissertation is 241 pages.

In the **first chapter**, "Historical and Theoretical Prerequisites for the Formation of New Post-War Residential Development," a comprehensive analysis of socio-economic factors is conducted, domestic and foreign experiences of post-war housing construction are examined, and the theoretical base is analyzed, which allowed identifying a significant scientific gap and formulating the research objectives.

In the **second chapter**, "Research Methodology," the choice of a systemic approach as a key method is justified, the research stages are defined, and the methodological basis for forming a residential environment in post-conflict territories is established. This basis is rooted in modern international post-disaster recovery theories (Disaster Cycle) and adapted to the Ukrainian context.

In the **third chapter**, "Factors Influencing the Formation of New Post-War Residential Development," key impact factors are identified, classified, and analyzed in detail. Based on this analysis, the author's hierarchical model of their interconnections is developed, demonstrating the influence of factors at different levels: from global to local.

In the **fourth chapter**, "Architectural and Planning Principles for the Formation of New Post-War Residential Development in Ukraine," based on previous research, the content of seven key architectural and planning principles is formulated and revealed in detail. A conceptual model for changing their prioritization over time is developed, and a generalized conceptual model of new post-war residential development is proposed, integrating all obtained results into a single strategic framework.

Practical significance of the obtained results lies in the fact that they represent a ready-made toolkit for state authorities and local self-government bodies when forming national, regional, and urban recovery strategies. The developed principles and models can serve as a methodological basis for architects, urban planners, and developers in designing pilot projects for new residential development, as well as for formulating technical specifications and tender requirements for social housing projects. The research results can be integrated into the educational process to train a new generation of specialists in the field of architecture and construction.

Keywords: *residential development, social housing, affordable housing, rebuilding, recovery, armed conflicts, systemic approach, civil protection, urban planning documentation, sustainable development, spatial planning, housing, spatial development.*