

Регенерація житла в Україні у світлі міжнародного досвіду: кейс старої забудови міста Боярка

<https://doi.org/10.17721/2786-4561.2025.6.2.-1/15>

Циканов В. Д., Гнатюк О. М.

Надішла: 3 червня 2025 року

Київський національний університет імені Тараса Шевченка, Київ,
Україна, vitaly2211004@gmail.com

Прийнята: 1 липня 2025 року

Анотація. У статті досліджується проблема регенерації застарілої житлової забудови в Україні на прикладі кварталу в місті Боярка, що є містом-супутником Києва. На основі польових досліджень проаналізовано фізичний стан будівель, рівень благоустрою територій, неформальні втручання мешканців та соціальні функції дворів. Виявлено просторову неоднорідність кварталу: від помірних змін у західній частині до хаотичних трансформацій у східній. Двори виконують транзитну, комунікативну та рекреаційну функції. Запропоновано концепцію регенерації на основі сценарію “renovate”, що передбачає оновлення без знесення, з акцентом на термомодернізацію, оновлення інфраструктури та залучення мешканців. Окрему увагу приділено тактичному урбанізму, оновленню пішохідних і транспортних шляхів. Досвід кварталу в Боярці розглядається як потенційна модель для масштабування в інших містах України.

Ключові слова: регенерація житла, постсоціалістичне місто, застаріла житлова забудова, міжнародний досвід, тактичний урбанізм, Боярка.

Housing regeneration in Ukraine in the light of international experience: a case study of old housing stock in Boyarka

Tsykanov V., Gnatiuk O.

Taras Shevchenko National University of Kyiv, Kyiv, Ukraine,
vitaly2211004@gmail.com

Abstract. The article examines the challenges and prospects of regenerating outdated residential areas in Ukraine through the case study of a Soviet-era housing block in Boyarka, a satellite town of Kyiv. The study contextualises the need for housing renewal within broader European post-socialist transformations and classifies international regeneration strategies into four scenarios: do-nothing, downsize, demolish-and-replace, and renovate. Drawing on field research and spatial analysis, the authors identify the physical deterioration, social functions, and informal interventions within the studied neighbourhood. The findings reveal spatial heterogeneity: while the western part of the quarter shows minimal informal changes and stable planning structures, the central and eastern zones exhibit chaotic spatial modifications and greater resident intervention. The paper emphasises the multifunctional role of courtyards, used for transit, recreation, and social interaction, and identifies infrastructural wear, parking shortages, and unmanaged transformations as critical challenges. The proposed regeneration concept is based on the “renovate” strategy, integrating thermal modernisation, ecological enhancement, improved pedestrian and transport infrastructure, and participatory governance. The plan includes zoning by priority intervention, tactical urbanism, and the creation of localized community hubs. The study concludes that sustainable regeneration requires a complex, strategic approach that balances technical, social, ecological, and institutional dimensions, and that Boyarka case may serve as a scalable model for other Ukrainian cities.

Keywords: housing regeneration, post-socialist city, outdated housing development, international experience, tactical urbanism, Boyarka.

Вступ. Потреба регенерації житлового фонду України. Житловий фонд України включає в себе велику кількість об'єктів, які сьогодні можна вважати застарілими як з фізичної, так і з

моральної точки зору. Основними типами такої забудови є історичні будівлі, споруджені до кінця XIX століття, та масова радянська житлова забудова 1950-1960-х років, відома як «хрущівки», меншою мірою – «брежнєвки». Історичний житловий фонд переважно концентрується у центральних частинах міст, включає будівлі зі значною культурною та архітектурною цінністю, однак часто має низький рівень інженерного забезпечення, зношеність конструкцій, слабку теплоізоляцію та відсутність сучасних умов для комфортного проживання. Порівняно з іншими типами забудови, історичні будівлі потребують реставрації та модернізації, при цьому зберігаючи їхній автентичний вигляд.

Натомість житлові масиви, зведені в період радянської індустріалізації, зокрема «хрущівки», мають типову каркасну або панельну конструкцію з п'ятьма поверхами без ліфта, вузькими кухнями (5-6 м²), низькими стелями (2,5 м) та загальною відсутністю комфортного планування. Більшість таких будинків уже давно вичерпали свій нормативний ресурс експлуатації (до 50-70 років), причому без проведення жодної масштабної реконструкції чи капітального ремонту з моменту їхнього зведення. В результаті, стан багатьох будівель наближається або вже відповідає аварійному рівню фізичного зносу – від 50% до 70% (Pleshkanovska & Biriuk, 2021).

До фізичних проблем застарілого житла відносяться зношені інженерні комунікації, деградація несучих конструкцій, протікання дахів, відсутність теплоізоляції, що призводить до значних тепловтрат. Низька енергоефективність є критичною проблемою, особливо на тлі сучасних вимог щодо сталого розвитку та раціонального споживання ресурсів. Наприклад, у будинках «хрущовського» типу втрати тепла можуть становити до 60% від загального обсягу виробленого тепла. Окрім технічної застарілості, житло не відповідає сучасним соціальним та функціональним стандартам – малі площі кухонь і ванних кімнат, відсутність доступності для маломобільних осіб, застарілий благоустрій прилеглих територій, брак дитячих та громадських просторів.

Соціальний вимір проблеми є не менш важливим. Спостерігається процес депопуляції, особливо у старих районах, де житловий фонд не оновлювався десятиліттями. Внаслідок цього зростає частка малозабезпечених мешканців, пенсіонерів, що призводить до гетоїзації таких кварталів, зниження інвестиційної привабливості та занедбаності навколишнього простору. Близько 92% житла в Україні приватизовано, що значно ускладнює реалізацію програм комплексної реконструкції, особливо в умовах обмежених ресурсів населення на участь у таких проєктах. Дослідження також свідчать, що більшість мешканців незадоволені станом комунікацій (57,7%) і плануванням квартир (47,8%), при цьому лише 8,9% вважають свої житлові умови задовільними (Pleshkanovska & Biriuk, 2021; Chabanyuk, 2023).

Потрібно також зазначити, що переважна більшість проєктів регенерації міських просторів в Україні сконцентрована у великих містах, тоді як недостатня увага приділена малим містам, монофункціональним містам, містам-супутникам інших міст. Тому в цій статті розглянуто кейс старої забудови Боярки як малого міста та міста-супутника Києва в контексті її потреб в переосмисленні функцій і форм та потенційної регенерації.

Поняття про регенерацію міст та її різновиди. Процес системної трансформації певної частини внутрішньоміських територій можна охарактеризувати за допомогою кількох схожих і частково взаємопов'язаних термінів: міське відновлення, оновлення, ревіталізація, реконструкція, редевелопмент, реставрація. Однак у містобудівній літературі ці терміни іноді використовуються одночасно або як синоніми. Тому концептуальне розмежування між ними не завжди чітке, а їхні інтерпретації переважно різняться залежно від різноманітних професійних перспектив (наприклад: містобудівників, архітекторів, соціологів чи економістів). Регенерація занепадаючих міських територій перетворилася на популярне рішення різних міських проблем; вона передбачає переоцінку міського простору та сприяння соціальній, економічній та екологічній стійкості міста (Nedučín et al., 2021).

Тема регенерації міських просторів є великою, включає багато типів території, що потребують відновлення. За своїми функціями та за значущістю для міста виділяють три типи просторів, які потребують першочергової уваги: (1) браунфілди (brownfields) – в минулому промислові чи складські зони, що в даний момент є закинутими (Vestbro, 2005); (2) міські набережні (waterfronts), простір яких, здебільшого, є зайнятим недіючими промисловими та логістичними спорудами та перешкоджає вільному доступу містян до водного об'єкта (Marshall, 2001; Vestbro, 2005; Taraba et al., 2022); (3) житлова забудова – будівлі, що є місцями проживання людей та знаходяться в незадовільному для нормального життя стані (Dekker & van Kempen, 2004). Кожен описаний випадок включає потребу в регенерації не лише окремих будівель чи споруд, а ще й прилеглої до них території. Також потужними каталізаторами трансформацій міського простору виступають мегаподії. Ключовим викликом для всіх форм проєктів регенерації міських просторів є інституціоналізація механізмів прозорості, публічного контролю та врахування інтересів місцевих спільнот (Newton, 2009; Müller & Gaffney, 2018).

Масова житлова забудова та підходи до її регенерації. Квартали масової соціалістичної забудови становлять значну частину житлового фонду постсоціалістичних міст і є об'єктом регенераційних програм, спрямованих на оновлення зношеної інфраструктури, підвищення енергоефективності та покращення якості середовища. Проте ці процеси супроводжуються складною соціальною та організаційною проблематикою. Основними викликами є фізичне старіння будівель, соціальна вразливість мешканців, фрагментованість власності та відсутність ефективних механізмів координації між зацікавленими сторонами. Крім того, оновлення часто зіштовхується з обмеженим залученням громадськості та браком ресурсів для комплексних рішень (Csanádi et al., 2011). З просторової точки зору актуальним є переосмислення відкритих територій, адаптація планувальних структур до сучасних потреб і баланс між модернізацією та збереженням архітектурної спадщини. Успішна регенерація вимагає інтегрованого підходу, що поєднує технічну модернізацію з соціальною інклюзією та сталим розвитком (Dekker & Kempen, 2004).

У відповідь на гостру потреба в оновленні масової житлової забудови соціалістичного періоду в сучасних європейських містах сформувалися чотири ключові стратегічні підходи до регенерації житлової забудови: *do-nothing* («нічого не робити»), *downsize* («зменшити масштаб»), *demolish and replace* («знести і замінити») і *renovate* («оновити»). Кожен з них має свої переваги, обмеження й соціально-економічні наслідки.

Підхід *do-nothing* («нічого не робити») передбачає відсутність цілеспрямованого втручання з боку держави або власників. Хоча він не потребує негайних інвестицій, цей сценарій поступово призводить до фізичного занепаду будівель, зниження якості життя мешканців та зростання соціальної вразливості. У довгостроковій перспективі це загрожує формуванням територій з низьким рівнем привабливості, депопуляцією та просторовою сегрегацією.

Підхід *downsize* («зменшити масштаб») – це зменшення щільності забудови та чисельності населення шляхом скорочення житлового фонду або перепрофілювання будівель. Такий підхід може бути виправданим у районах із демографічним спадом, однак потребує продуманого управління просторовими змінами, щоб уникнути втрати інфраструктурної цілісності та погіршення доступу до послуг.

Підхід *demolish and replace* («знести і замінити») орієнтований на повне знесення застарілих будівель з подальшим новим будівництвом. Попри потенційні вигоди у вигляді високоякісного нового житла, цей підхід є фінансово затратним і соціально чутливим, оскільки передбачає переселення мешканців та зміну соціального складу районів. У постсоціалістичних умовах його реалізація ускладнена фрагментованою приватною власністю. Прикладом реалізації такого підходу є регенерація району Грбавиця в місті Новий Сад, Сербія, а також досвід Белграда – сербської столиці. Після демонтажної регенерації району, реалізованої приватними девелоперами без участі держави, житловий фонд оновився,

але це супроводжувалося зростанням щільності забудови, зменшенням зелених зон, соціальною фрагментацією та зниженням якості міського середовища. Досвід цього району демонструє типову для постсоціалістичних міст модель оновлення, в якій ринкові інтереси домінують над публічними (Nedučín et al., 2021; Maričić et al., 2024; Hess & Tammaru, 2015).

Найбільш поширеним і оптимальним у більшості географічних контекстів підходом є *renovate* («оновити») – оновлення існуючого житлового фонду через термомодернізацію, покращення фасадів, інженерних систем та благоустрій прилеглих територій. Такий сценарій є більш прийнятним соціально, економічно та екологічно, особливо за умов наявності механізмів фінансової підтримки та участі держави. Він також сприяє продовженню терміну експлуатації житла, покращенню енергоефективності та збереженню соціальної структури. Як приклад можна навести естонську модель регенерації соціалістичних багатоквартирних будинків, що базувалася на поєднанні державного субсидування та активної участі приватних власників, що дозволило значно підвищити енергоефективність житла та економічну стійкість проєкту. Попри успіхи в технічній модернізації, залишилися виклики щодо функціонального планування, інклюзивності та адаптації житлового середовища до потреб різних соціальних груп. Цей досвід є прикладом збалансованої житлової політики, орієнтованої на сталий розвиток (Hess & Tammaru, 2015).

Ще одним прикладом цілісного, сталого та соціально-орієнтованого оновлення постсоціалістичного житлового масиву на основі поєднання підходів *renovate* та *downsize* можна вважати регенерацію району Драйвіц у Потсдамі. Проєкт поєднав енергомодернізацію, розвиток громадських просторів та активне залучення мешканців із принципом «реновації без виселення». Водночас, деякі рішення, такі як обмеження автотрафіку чи оновлення зелених зон, викликали суперечливі реакції через зниження доступності або втрату локальної ідентичності. Загалом, оновлення продемонструвало, що стратегічне, інклюзивне планування здатне забезпечити сталу трансформацію міського середовища без соціального відчуження (Busà, 2025).

Загалом вибір стратегії має базуватись на аналізі локального контексту, технічного стану будівель, демографічних прогнозів та соціальних потреб населення. Комплексне планування, підтримка мешканців і міжсекторальна координація є критично важливими умовами ефективної регенерації масової житлової забудови (Hess & Tammaru, 2015).

Матеріали і методи досліджень. Предметом дослідження житлової забудови в місті Боярка було обрано квартал, що обмежується вул. Гоголя, Лінійна, Івана Котляревського (колишня Седова) та Білогородська. Загальна кількість багатоквартирних будинків становить 26 будівель. Переважають дев'ятиповерхівки – 14 будівель, також наявні шість п'ятиповерхових будинків, один трьохповерховий та п'ять двоповерхових. Основою для розробки концепції регенерації кварталу стали такі дослідження: оцінка модернізації та неформального втручання мешканців в конструкцію будівель; рівень благоустрою прибудинкової території; рівень втручання мешканців в структуру прибудинкової території; спостереження за використанням двору мешканцями; оцінка стану твердого покриття пішохідних шляхів. Для проведення перших трьох етапів дослідження було адаптовано класифікатор оцінки просторових трансформацій міських територій (Мельничук, 2019), успішно апробований в попередніх дослідженнях трансформацій міського простору (Gnatiuk & Kryvets, 2018).

Результати дослідження. Відповідно до отриманих даних, п'ять з шести двоповерхових будинків мають мінімальну модернізацію фасаду, з помірним рівнем втручання мешканців в конструкцію/вигляд будинків, без змін у функціях приміщень. Також п'ять дев'ятиповерхових будинків мають мінімальну модернізацію фасаду, помірний рівень втручання мешканців в конструкцію/вигляд будівлі та комерціалізацію перших поверхів. Ще чотири дев'ятиповерхівки характеризуються мінімально модернізованим фасадом, помірним рівнем втручання мешканців в конструкцію/вигляд будівлі та відсутністю функціональних змін приміщень. Інші конфігурації повторюються один або два рази (рис. 1).

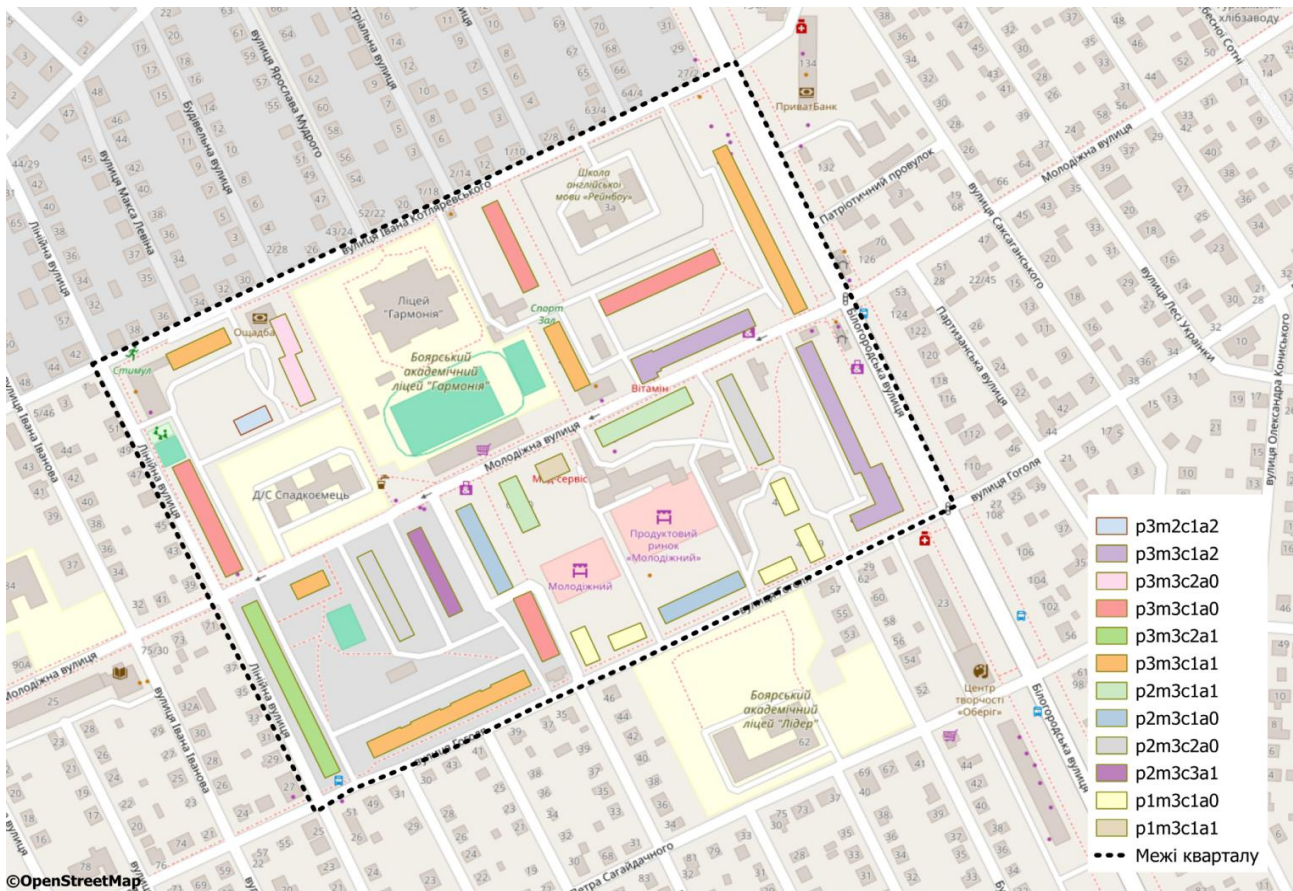


Рис. 1. Територіальний розподіл будинків за рівнем модернізації фасаду та конструкцій [побудовано авторами на основі результатів польового дослідження]

Аналіз використання мешканцями прибудинкової території з фасадної частини будинку допоміг визначити, що в десяти випадках будь-які втручання зі сторони мешканців відсутні взагалі. У чотирьох випадках відбувається створення поодиноких малих архітектурних форм, з помірною кількістю озеленення. Інші патерни зміни простору фіксуються в одиничних випадках. Використання дворової території характеризується так (рис. 2):

- три двори з помірною кількістю саморобних малих архітектурних форм, з поодинокими видами озеленення, з поодиноким господарським втручанням, з відсутністю функціональних змін простору;
- три двори з відсутністю саморобних малих архітектурних форм, з поодинокими елементами озеленення, з поодинокими прикладами господарського втручання, з відсутністю функціональних змін;
- два двори з відсутністю саморобних малих архітектурних форм, з помірною кількістю елементів озеленення, з помірною кількістю господарських втручань з відсутністю функціональних змін просторів.
- два двори з помірною кількістю саморобних малих архітектурних форм, з переважаючим неформальним втручанням в озеленення, з відсутністю господарських втручань та функціональних змін простору;
- два двори з відсутністю саморобних малих архітектурних форм, з поодинокими елементами озеленення, з відсутністю господарських втручань та функціональних змін простору;
- інші конфігурації змін мешканцями дворів є поодинокими.

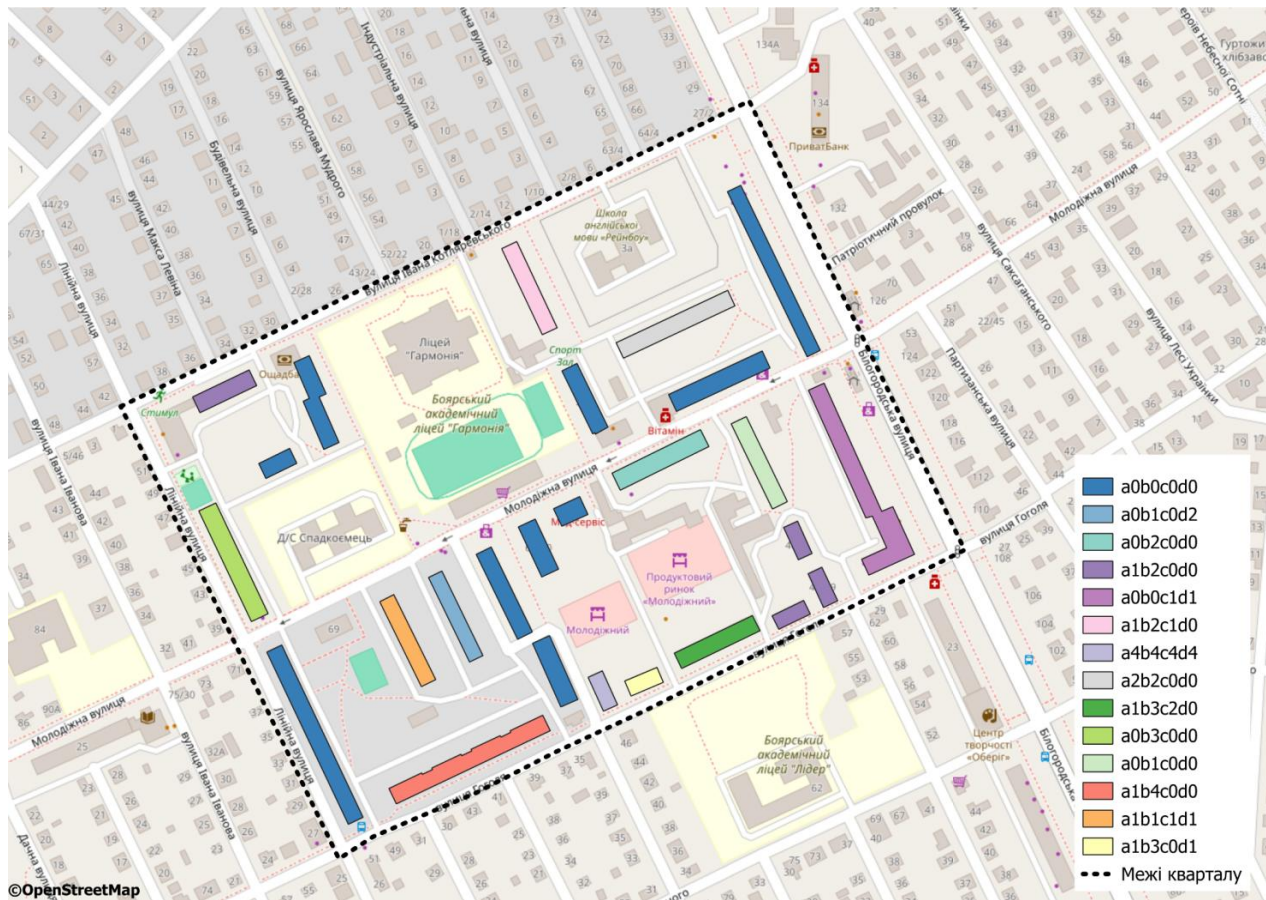


Рис. 2. Територіальний розподіл будинків за рівнем неформального втручання мешканців у фасадну частину прибудинкової території [побудовано авторами на основі результатів польового дослідження]

Щодо благоустрою дворів та фасадних прибудинкових територій дані такі: 16 будинків мають низький рівень благоустрою з фасадної частини прибудинкової території, водночас 8 будинків мають фасадні прибудинкові території з частковим благоустроєм; переважають двори з частковим благоустроєм (14 будинків) та низьким рівнем благоустрою (10 будинків).

Дослідження використання мешканцями прибудинкової території проводилося на території двору, що прилягає до дев'ятиповерхового будинку за адресою вул. Білогородська 25. Аналіз отриманих даних показав такі особливості (рис. 3):

1. Переважає транзитне використання – основна функція двору як у вихідні, так і в робочі дні – це транзит. Люди переважно проходять крізь нього. У робочі дні частка транзитних переміщень дещо вища (65.3%), ніж у вихідні (58.1%), що може бути пов'язано з маршрутами до/з роботи, школи чи інших закладів.

2. Соціальна активність істотно варіює в залежності від дня тижня. Вихідні дні значно більше сприяють соціалізації мешканців у цьому просторі. Відсоток людей, що спілкуються (стоячи або сидячи на лавках), помітно вищий у вихідні (23,0%) порівняно з робочими днями (15,3%). Це вказує на використання двору як місця для дозвілля та зустрічей у вільний час.

3. Активність, пов'язана з дітьми (ігри на майданчику та загальні ігри), становить значну частку використання простору в обидва періоди, але дещо вища в робочі дні (8,5% проти 7,2% у вихідні). Нагляд за дітьми також є помітною активністю, трохи вищою у вихідні (4,5%) порівняно з робочими (3,7%). Можна припустити, що у будні двір активно використовується дітьми після шкільних занять.

4. Такі види діяльності, як прогулянки, вигул домашніх тварин, трохи переважають у вихідні дні. Використання смартфонів є незначним в обидва періоди, але трохи вище у робочі дні.

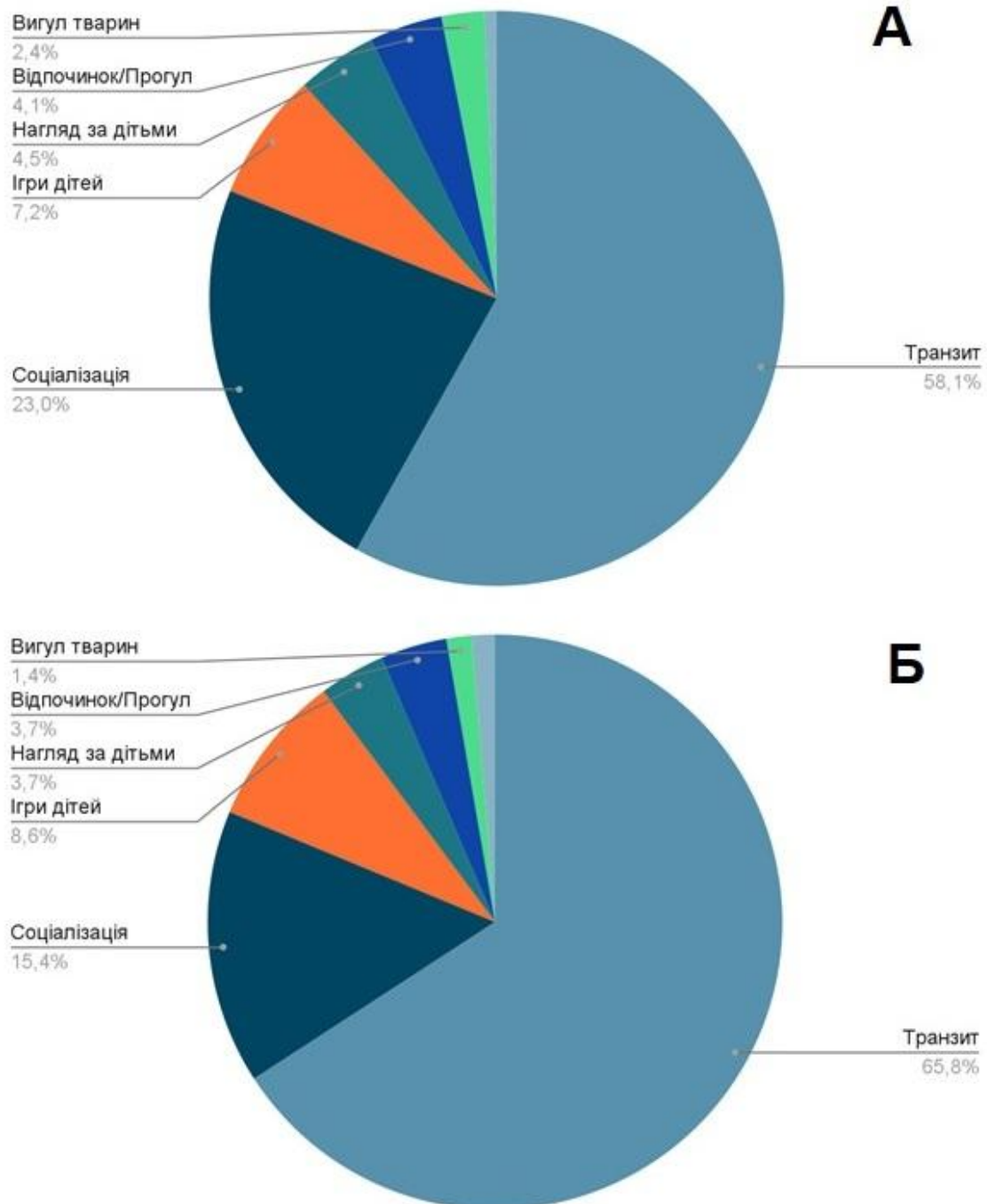


Рис. 3. Відсоткове співвідношення використання простору двору мешканцями кварталу у вихідні дні (А) та робочі дні (Б) [побудовано авторами на основі результатів польового дослідження]

Для аналізу стану твердого покриття пішохідні шляхи було поділено на три групи задовільний стан покриття (загальна протяжність 2360 м); покриття, що потребує модернізації, але не перешкоджає руху як пішоходів, так й маломобільних верств населення (1976 м); зношене покриття, що позбавляє можливості для комфортного руху (1772 м). Важливим є те, що 65% від усіх зношених шляхів припадає на такі, що знаходяться в дворах, тоді як вздовж автомобільних доріг покриття має переважно задовільний стан (рис. 4).

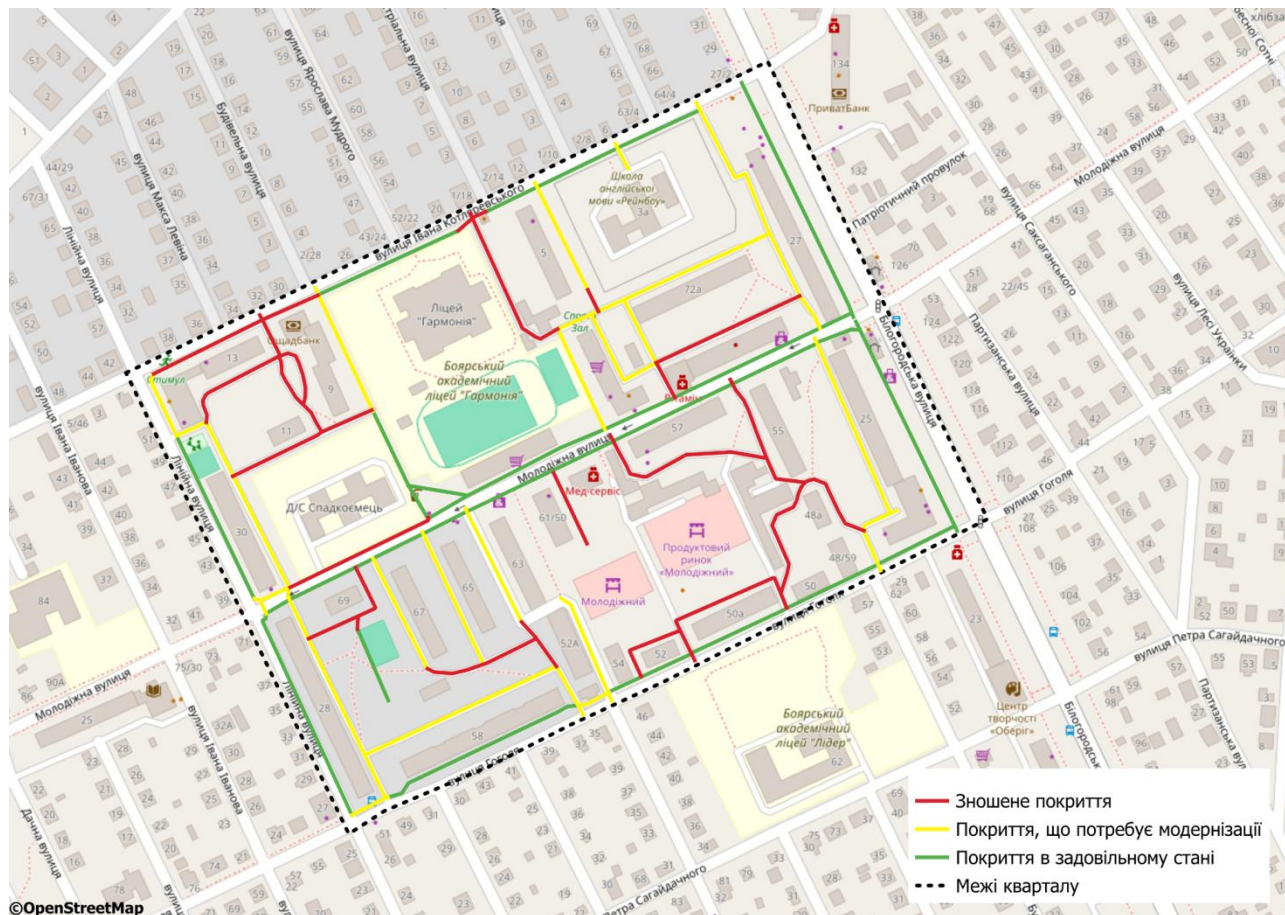


Рис. 4. Стан покриття пішохідних шляхів [побудовано авторами на основі результатів польового дослідження]

Кількість паркомісць в кварталі недостатня для сучасних потреб. Показовим прикладом є відрізок вул. Молодіжної, що пролягає по центру кварталу. Тут встановлено односторонній рух для автомобілів та двосторонній рух для маршрутних таксі. Відсутність жвавого руху (який розподіляється по вул. Гоголя та Івана Котляревського (Седова)), достатньої кількості паркомісць та досконалої системи штрафів призвели до того, що на двосмуговій дорозі залишилася вузька смужка для проїзду тільки в одну сторону. Незалежно від часу доби, з обох боків проїзної частини припарковані автомобілі мешканців прилеглих будинків. Особливо сильно ця проблема впливає на якість перевезень громадським транспортом, який змушений витрачати багато часу на маневрування між припаркованих автомобілів та тими, що їдуть назустріч.

У підсумку можна сказати, що дослідження житлового кварталу в місті Боярка, обмеженого вул. Гоголя, Лінійна, Івана Котляревського (Седова) та Білогородська, виявило комплексну картину просторової організації, фізичного стану середовища та соціального його використання мешканцями. Для більшості будівель характерний мінімальний рівень формальної модернізації фасадів і конструктивних елементів, що поєднується з помірним ступенем неформального втручання мешканців – таких як індивідуальне застібання балконів, встановлення кондиціонерів, антени та локальні спроби благоустрою. У ряді випадків, особливо у дев'ятиповерховій забудові, спостерігається часткова адаптація перших поверхів до комерційного використання, що свідчить про реакцію на зміну економічних умов.

Благоустрій прибудинкових територій здебільшого обмежується поодинокими втручаннями – як-от клумби, саморобні лавки, поодинокі малі архітектурні форми – і рідко досягає рівня комплексної реконструкції чи функціональної трансформації простору.

Найпоширенішим є частковий або низький рівень облаштування фасадних і дворових зон, що супроводжується відносно активним, але точковим освоєнням середовища мешканцями. Такий характер неформального облаштування можна інтерпретувати як спробу компенсувати дефіцит офіційного втручання і пристосувати простір до актуальних потреб, зберігаючи при цьому його первинну морфологічну структуру (Franck & Stevens, 2007).

Виявлено також виразні територіальні закономірності у характері облаштування будинків та прилеглих територій. У західній частині кварталу переважають малоповерхові та середньоповерхові будинки з типовою архітектурою, де рівень фасадної модернізації та освоєння території мешканцями є помірним і відносно однорідним. Тут найчастіше фіксуються невеликі зміни у вигляді фарбування окремих секцій, поодиноких малих архітектурних форм, а також клумб біля під'їздів. Ці ділянки демонструють більш стримане неформальне втручання, зберігаючи загальний образ первинної забудови. Натомість східна та центральна частина кварталу, включно з вул. Молодіжною, вирізняється вищим ступенем хаотичності втручань, інтенсивнішим використанням фасадного простору, а також виразнішими прикладами самовільних трансформацій. Тут зафіксовані випадки активного переоблаштування фасадів, перебудови входів, розширення житлових площ за рахунок добудов, а також функціонального освоєння перших поверхів. Дворові території цієї частини також мають вищу концентрацію ознак господарської активності (погреби, грядки, сараї) та спроби індивідуалізованого облаштування, що вказує на нерегульоване та фрагментарне формування житлового середовища.

Детальніше вивчення моделі використання одного з типових дворів дозволило простежити домінування транзитної функції, особливо в робочі дні (понад 65% переміщень), що вказує на значення дворів як важливих пішохідних комунікацій усередині кварталу. Водночас, у вихідні дні спостерігається зростання соціальної активності – частка мешканців, що спілкуються або відпочивають на лавках, сягає 23%, що підтверджує важливу роль двору як осередку неформальної взаємодії. Стабільною упродовж тижня залишається дитяча активність, що становить до 8% користування простором. Усе це вказує на багатофункціональність прибудинкових територій, що одночасно виконують транзитну, рекреаційну та комунікативну функції.

Оцінка фізичної інфраструктури доповнює загальну картину зношеності середовища: понад 65% зношеного покриття зафіксовано саме у дворових проходах, що особливо ускладнює доступність для маломобільних груп населення. На цьому тлі виділяється й проблема організації паркування, особливо на вул. Молодіжній, де брак паркомісць і відсутність ефективного контролю за правилами зупинки призводять до порушення логіки руху транспорту, зокрема громадського. Вузькі проїзди, заблоковані автомобілями мешканців, знижують ефективність міської мобільності та підкреслюють необхідність комплексного перегляду транспортної політики в межах кварталу.

Таким чином, досліджуваний квартал постає як просторово неоднорідне, але функціонально стабільне середовище, в якому мешканці намагаються адаптувати та персоналізувати простір відповідно до власних потреб, компенсуючи відсутність системного благоустрою через точкові, переважно неформальні ініціативи. Зафіксовані практики використання прибудинкових територій засвідчують їхню значущість не лише як технічного інфраструктурного елементу, а як важливого соціального ресурсу. Водночас, виявлені проблеми – територіальна нерівномірність рівня облаштування, зношене покриття, нестача паркомісць, недостатній рівень модернізації – актуалізують потребу в цілісному, стратегічному підході до планування та реконструкції житлового середовища, який враховуватиме як фізичні, так і соціальні аспекти функціонування міського простору.

Концепція регенерації житлового кварталу в місті Боярка. На основі виявлених характеристик дослідженого кварталу в місті Боярка, а також враховуючи міжнародний досвід регенерації житлової забудови, доцільним є формування інтегрованої концепції регенерації,

яка поєднувала б технічну модернізацію, екологічну оптимізацію, транспортну реструктуризацію та соціальну інклюзію. Враховуючи специфіку забудови – переважання дев'ятиповерхових будинків радянського періоду з фрагментарною модернізацією та відсутністю системного благоустрою – основною стратегією доцільно обрати сценарій *renovate*, що передбачає оновлення існуючого житлового фонду без знесення, з акцентом на енергоефективність, покращення якості фасадів, дахів, інженерних систем та прилеглих територій. Такий підхід дозволить уникнути соціального витіснення мешканців, зберегти соціальну структуру мікрорайону й одночасно значно підвищити якість життєвого середовища (Stanilov, 2007; Szczerek, 2012; Džervus, 2013; Hess & Tamaru, 2015).

Регенерація кварталу має ґрунтуватися на зонуванні за пріоритетами втручання, з урахуванням виявлених територіальних закономірностей. Західна частина кварталу, де спостерігається помірно неформальне освоєння і стабільні просторові структури, може стати майданчиком для пілотного проєкту м'якої модернізації: утеплення фасадів, оновлення вхідних груп, покращення благоустрою фасадної території з мінімальним втручанням у планувальну структуру. Це дозволить апробувати механізми залучення мешканців до процесу регенерації, зберігаючи їхню просторову ідентичність та соціальні зв'язки (Jacobs, 2021; Benkő, 2012). Окрім того, перспективним напрямом є регенерація через тимчасові або малобюджетні втручання – так званий тактичний урбанізм. Наприклад, кольорове маркування зон активності, встановлення модульних лавок, облаштування дворів за участі мешканців (*community-led design*), або створення тимчасових павільйонів для дозвілля можуть дати «швидкий ефект» від змін, водночас демонструючи потенціал простору і мобілізуючи громаду. Цей підхід може слугувати першим етапом більш комплексної регенерації.

Центральна та східна частини кварталу, включно з вул. Молодіжною, які демонструють вищу інтенсивність неформального втручання, потребують більш комплексного перетворення. Йдеться не лише про технічне оновлення будинків, а й про формування нових структур просторового порядку в межах дворів: реорганізацію зон паркування, створення регламентованих маршрутів руху громадського транспорту, перепланування внутрішніх дворів із виведенням неформальних господарських структур і заміною їх на громадські простори – дитячі та спортивні майданчики, сади, простори для комунікації. У цій зоні можливо втілити підхід мікрорегенерації за прикладом Німеччини (Busà, 2025) – з формуванням локальних центрів громади, що поєднували б культурну, освітню та соціальну функції, сприяючи згуртованості мешканців. Такі два підходи можна пояснити так: рівень неформального втручання мешканців у прибудинковий простір можна інтерпретувати як індикатор просторової адаптації середовища до повсякденних потреб користувачів. У випадках, коли простір виконує свої функції (транзит, відпочинок, дитяча активність, комунікація, озеленення тощо) у межах передбаченої інфраструктури, мешканці рідше вдаються до його самостійного переоблаштування. Натомість висока концентрація неформальних втручань – таких як саморобні лавки, добудови, огорожі, несанкціоновані стоянки або клумби – є маркером просторового дефіциту, неадаптованості середовища до актуальних потреб або відсутності ефективного управління. Таким чином, високий рівень неформального втручання свідчить про функціональну незбалансованість простору і може слугувати критерієм для визначення зони пріоритетної регенерації (Franck & Stevens, 2007; Gehl, 2011; Tsenkova, 2012).

Особливу увагу варто приділити транспортній інфраструктурі. Дефіцит паркомісць, конфлікти між приватним і громадським транспортом, затори та захаращення проїзних частин вимагають впровадження нової транспортної логіки. Необхідним є переформатування вуличного профілю на Молодіжній – з обмеженням хаотичного паркування, створенням регламентованих паркувальних майданчиків на периферії кварталу, а також забезпечення пріоритету для руху пішоходів та громадського транспорту. У перспективі можна розглянути

часткове застосування принципів сталої мобільності – велоінфраструктура, «тихі зони», зниження швидкісного режиму в житлових зонах.

Окремим напрямом має стати оновлення пішохідної інфраструктури. Враховуючи, що 65% зношених покриттів припадає на внутрішньоквартальні проходи, пріоритет слід надати модернізації тротуарів у дворах, забезпеченню безбар'єрного середовища для маломобільних груп, формуванню безпечних маршрутів до зупинок громадського транспорту, шкіл, дитсадків і медичних закладів.

Концепція регенерації також повинна передбачати створення механізмів залучення мешканців до прийняття рішень, планування та реалізації проєктів. На зразок естонської моделі (Hess & Tammaru, 2015), доцільно впровадити схему субсидованої модернізації, в якій держава, місцева влада та самі мешканці співфінансують оновлення житла, благоустрою чи інженерних мереж. Важливим інструментом цього процесу має стати створення локальних ініціативних груп (ОСББ, житлово-громадські ради), які братимуть участь у плануванні простору, узгодженні проєктів і моніторингу їх реалізації.

Висновки. Аналіз світового досвіду довів, що регенерація житлових територій у постсоціалістичних країнах не може обмежуватись лише технічним оновленням будівель. Ефективні моделі передбачають інтегрований підхід, який охоплює модернізацію фізичної інфраструктури, екологічне вдосконалення, розвиток соціальної інклюзії, транспортну реструктуризацію та активну участь мешканців. Різні кейси регенерації житлової забудови в постсоціалістичних країнах Європи (Естонія, Німеччина, Сербія) продемонстрували як переваги державного субсидування модернізації та інституційної координації, так і ризики надмірної комерціалізації й втрати соціальної цілісності та місцевої ідентичності. Детальний аналіз кварталу в Боярці, обмеженого вул. Гоголя, Лінійна, Седова (Івана Котляревського) та Білогородська, виявив просторову неоднорідність, фрагментарність втручань мешканців, фізичне старіння інфраструктури та значну роль дворів як транзитних і соціальних просторів. Визначено, що за відсутності цілісної муніципальної політики мешканці намагаються індивідуальними засобами адаптувати середовище до повсякденних потреб. Особливої уваги потребує внутрішньоквартальна інфраструктура, яка значною мірою втратила свою функціональність: 65% зношеного покриття пішохідних шляхів припадає на двори, а дефіцит паркомісць призводить до транспортної дезорганізації. Водночас дворова територія виявилася багатофункціональною – місцем транзиту, дозвілля, догляду за дітьми та соціальної взаємодії. На основі отриманих результатів запропоновано концепцію регенерації кварталу, яка ґрунтується на сценарії *renovate* («оновити»), що передбачає технічне оновлення будівель та благоустрою без їх знесення, з акцентом на збереження соціальної структури й активне залучення мешканців до трансформацій. У концепції закладено зонування втручань: від м'якої модернізації у західній частині до комплексної регенерації у східній. Особливе значення надано створенню екологічно орієнтованих дворів, оновленню пішохідної інфраструктури, впровадженню сталої транспортної логіки та розвитку локальних громадських просторів. У перспективі також окреслено інтеграцію кварталу у ширший міський контекст через посилення транспортної та функціональної зв'язності з іншими районами, включно з розвитком велоінфраструктури, доступу до громадського транспорту та нових центрів тяжіння. Загалом, результати дослідження підкреслюють, що ефективна регенерація масової житлової забудови можлива лише за умов комплексного, стратегічного підходу, що спирається на баланс між технічними, соціальними, екологічними й інституційними компонентами. Квартал у Боярці може стати прикладом для апробації такої моделі – з можливістю масштабування досвіду на інші подібні території в Україні.

References

Benkő, M. (2012). Evaluating factors in the image of housing estates. *Periodica Polytechnica Architecture*, 43(1), 33-36. <https://doi.org/10.3311/PPAr.7155>

- Busà, A. (2025). Renovation without renoviction: The green redevelopment of a municipal housing estate in Drewitz, Germany. *Housing Studies*, 40(5), 1179-1204. <https://doi.org/10.1080/02673037.2024.2342411>
- Chabanyuk, O. (2024). Images and identities of the post-socialist housing estates in Ukraine vs. *Jane Jacobs's The death and life of great American cities*. In B. Engel & N. Rogge (Eds.), *Large Housing Estates Under Socialism* (pp. 141-156). Transcript Verlag. <https://doi.org/10.14361/9783839467824-010>
- Csanádi, G., Csizmady, A., & Olt, G. (2011). Social sustainability and urban renewal on the example of Inner-Erzébetváros in Budapest. *Society and Economy*, 33(1), 199-217. <https://doi.org/10.1556/SocEc.33.2011.1.14>
- Dekker, K., & van Kempen, R. (2004). Large housing estates in Europe: Current situation and developments. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 95(5), 570-577. <http://dx.doi.org/10.1111/j.0040-747X.2004.00340.x>
- Džervus, P. (2013). Postmodern discourse of post-Soviet large housing districts: Modelling the possibilities. *Architecture and Urban Planning*, 7, 51-58. <https://doi.org/10.7250/aup.2013.006>
- Franck, K. A., & Stevens, Q. (2007). *Loose Space: Possibility and Diversity in Urban Life*. Routledge.
- Gehl, J. (2011). *Life Between Buildings: Using Public Space*. Washington DC: Island Press.
- Hess, D. B., & Tammaru, T. (Eds.). (2015). *Housing Estates in the Baltic Countries: The Legacy of Central Planning in Estonia, Latvia and Lithuania*. Springer.
- Gnatiuk, O., & Kryvets, O. (2018). Post-Soviet residential neighbourhoods in two second-order Ukrainian cities: factors and models of spatial transformation. *Geographica Pannonica*, 22(2), 104-120. <https://doi.org/10.5937/22-17037>
- Jacobs, J. (1961). *The Death and Life of Great American Cities*. New York: Random House.
- Melnychuk, A. L. (2018). Spatial transformations of urban areas: Methodical approaches to data collection and processing using geo-informational technology. *Scientific Bulletin of Kherson State University. Series «Geographical Sciences»*, 8, 191-197. (In Ukrainian).
- Müller, M., & Gaffney, C. (2018). Comparing the urban impacts of the FIFA World Cup and Olympic Games from 2010 to 2016. *Journal of Sport and Social Issues*, 42(4), 247-269. <https://doi.org/10.1177/0193723518771830>
- Maričić, T., Pantić, M., & Čolić Marković, N. (2024). Urban regeneration in the post-socialist context – The example of Belgrade. In U. Altrock & D. Kurth (Eds.), *Urban Regeneration in Europe* (pp. 467-505). Springer. https://doi.org/10.1007/978-3-031-64773-4_20
- Marshall, R. (Ed.). (2001). *Waterfronts in Post-Industrial Cities*. Taylor & Francis, Spon Press.
- Nedučín, D., Krklješ, M., & Perović, S. K. (2021). Demolition-based urban regeneration from a post-socialist perspective: Case study of a neighborhood in Novi Sad, Serbia. *Sustainability*, 13(4), 1873. DOI: <https://doi.org/10.3390/su131810430>
- Newton, C. (2009). The reverse side of the medal: About the 2010 FIFA World Cup and the beautification of the N2 in Cape Town. *Urban Forum*, 20, 93-108. <https://doi.org/10.1007/s12132-009-9048-y>
- Pleshkanovska, A., & Biriuk, S. (2021). “Outdated housing stock” as an object of complex reconstruction programs and projects: Challenges for Ukraine. *Journal of Urban and Regional Analysis*, 13(2), 257-280. <https://doi.org/10.37043/JURA.2021.13.2.4>
- Stanilov, K. (Ed.). (2007). *The Post-Socialist City: Urban Form and Space Transformations in Central and Eastern Europe After Socialism*. Springer.
- Szczerek, E. (2012). Revitalization of large panel housing estates as a chance for improving the quality of the city space: Hellersdorf estate in Berlin as a good example. *Czasopismo Techniczne. Architektura*, 1, 235-241.
- Taraba, J., Forgaci, C., & Romein, A. (2022). Creativity-driven urban regeneration in the post-socialist context: The case of Csepel Works, Budapest. *Journal of Urban Design*, 27(2), 161-180. <https://doi.org/10.1080/13574809.2021.1951604>
- Tsenkova, S. (2012). Urban planning and informal cities in southeast Europe. *Journal of Architectural and Planning Research*, 29(4), 292-305.
- Vestbro, D. U. (Ed.). (2005). *Rebuilding the City: Managing the Built Environment and Remediation of Brownfields*. Royal Institute of Technology.