

Міністерство освіти і науки України
Київський національний університет імені Тараса Шевченка
Географічний факультет
Кафедра економічної та соціальної географії

На правах рукопису
УДК 911.3

**ПОСТСОЦІАЛІСТИЧНИЙ РОЗВИТОК КИЄВА:
СУСПІЛЬНО-ГЕОГРАФІЧНЕ ДОСЛІДЖЕННЯ
НА ПРИКЛАДІ ЖИТЛОВОГО МАСИВУ НИВКИ**

Галузь знань: 10 Природничі науки

Спеціальність: 106 Географія

Освітня програма: Економічна та соціальна географія

Спеціалізація: Розвиток продуктивних сил та регіональна економіка

Магістерська робота
студента II курсу
ОР Магістр
Качана Тимофія Васильовича

Науковий керівник:
доктор географічних наук, професор
Мезенцев Костянтин Володимирович

Київ - 2020

ЗМІСТ

ВСТУП	3
РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ ДОСЛІДЖЕННЯ ПОСТСОЦІАЛІСТИЧНИХ ТРАНСФОРМАЦІЙ ВЕЛИКИХ МІСТ	5
1.1. Поняття про постсоціалістичні трансформації міст	5
1.2. Концепції житлових масивів	11
1.3. Методика дослідження	16
РОЗДІЛ 2 ОСОБЛИВОСТІ РОЗВИТКУ ЖИТЛОВИХ МАСИВІВ КИЄВА У СОЦІАЛІСТИЧНИЙ ТА ПОСТСОЦІАЛІСТИЧНИЙ ПЕРІОДИ	19
2.1. Законодавча база розвитку житлових масивів Києва	19
2.2. Житлове будівництво у Києві у 1960-х роках	22
2.3. Житлове будівництво у Києві у 2010-х роках	24
РОЗДІЛ 3 МЕДІА-СКРИНІНГ ІНФОРМАЦІЙНОГО ПРЕДСТАВЛЕННЯ ЖИТЛОВОГО МАСИВУ НИВКИ	31
3.1. Тематичне представлення житлового масиву Нивки в інформаційному просторі	31
3.2. Аналіз ключових слів, що відображають розвиток житлового масиву Нивки	43
РОЗДІЛ 4 ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ЖИТЛОВОГО МАСИВУ НИВКИ	50
4.1. Аналіз результатів інтерв'ювання мешканців Нивок щодо проблем та перспектив розвитку житлового масиву	50
4.2. Перспективи розвитку житлових масивів Києва та майбутнє Нивок	57
ВИСНОВИКИ	61
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	64
ДОДАТКИ	68

ВСТУП

Актуальність теми магістерської роботи полягає у тому, що процеси постсоціалістичних трансформацій відбуваються у всіх містах України, але мають свою специфіку, особливо у Києві. Такі трансформації відбиваються на змінах міських просторів, насамперед – житлових масивів. За даними Київської міської ради, понад 400 тис. мешканців Києва проживає у будинках застарілого житлового фонду. Ця житлова площа становить 8733 тис. м². Вже багато років тривають дискусії щодо того, який шлях є прийнятним для поліпшення житлових умов мешканців. У даному дослідженні проаналізовано фахові публікації з тематики трансформації постсоціалістичних міських просторів, і зокрема, житлових масивів. Власне дослідження стосується опису підходів до висвітлення процесів та результатів житлової забудови радянського та сучасного періодів у інформаційному просторі, аналізу інтерв'ю мешканців житлового масиву Нивки, виявлення проблем і обґрунтування перспектив розвитку житлових масивів Києва в цілому та майбутнього Нивок зокрема.

Об'єктом дослідження є місто як складна динамічна соціально-економічна система.

Предмет дослідження – постсоціалістичні трансформації житлових масивів Києва.

Мета роботи полягає у виявленні особливостей розвитку житлових масивів Києва, визначенні проблем житлової забудови та перспектив подальшого розвитку на прикладі житлового масиву Нивки.

Завданнями роботи є:

- узагальнити теоретичні основи дослідження постсоціалістичної трансформації міст та міських житлових масивів;
- проаналізувати законодавчу базу житлового будівництва в Києві;
- дослідити та порівняти аспекти житлового будівництва Києва у 1950-1960-х та 2010-х роках;

- дослідити та порівняти представлення житлового масиву Нивки та житлового комплексу “Файна-Таун” в інформаційному просторі в періоди їх будівництва;
- проаналізувати інтерв’ю мешканців Нивок щодо проблем та перспектив розвитку житлового масиву;
- визначити перспективи розвитку житлових масивів Києва та Нивок зокрема.

Теоретичну основу магістерської роботи склали праці українських фахівців із суспільної географії та геоурбаністики, зокрема, О. Дронової, К. Мезенцева, Я. Олійника, Г. Підгрушного, Н. Провотар, Л. Руденка, А. Степаненка, О. Топчієва та інших. Також були використані електронні джерела, що дали змогу ознайомитися з теоретичними та аналітичними роботами, представленими в періодичних електронних виданнях, базами статистичних даних.

Методи дослідження. Серед основних методів дослідження, які були використані в даній роботі: методи аналізу та синтезу, порівняльно-географічний, медіа-скрінінгу, картографічний, статистичний та інші.

Структура роботи. Магістерська робота складається зі вступу, чотирьох розділів, висновків, списку використаної літератури.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ ДОСЛІДЖЕННЯ ПОСТСОЦІАЛІСТИЧНИХ ТРАНСФОРМАЦІЙ ВЕЛИКИХ МІСТ

1.1 Поняття про постсоціалістичні трансформації міст

Постсоціалістичні міста проходять серйозні економічні та соціальні зміни протягом останніх 30 років. Проте, сучасний стан цих міст важко описати набором певним визначених атрибутів. Їх спільною рисою можна назвати важливі трансформаційні процеси які почалися з розпадом Радянського Союзу. Міста, який довгий час формувалися соціалістичною ідеологією зараз адаптуються до політичних, економічних та культурних умов капіталізму. Теперішній розвиток міст у значній мірі підпорядкований законам ринку, керується демократично обраною владою. Але сучасний стан розвитку все ще не можна назвати капіталістичним у повному розумінні цього терміну, так як соціалістичне минуле все ще має значний вплив на сучасний напрямок розвитку міст. Досліджуючи соціальні процеси, землевикористання, забудову міст можна визначити вже трансформовані капіталістичні міські простори, в той час як багато районів лишаються у великій мірі наслідувачами соціалістичних процесів. Реорганізація міст, яка почалась з інституціональних змін з розпадом Радянського Союзу, ще далека до повного завершення. Можна вважати, що трансформація міст пройшла етап інституційних змін. Зараз, у містах відбуваються зміни соціального та економічного характеру, зміни підходу до землевикористання, зміни в моделях розселення відповідно до обраного напрямку інституційних змін.

Для кращого розуміння перебігу постсоціалістичних змін у містах можна виділити різні часові проміжки які потрібні на конкретні змін. В короткостроковий період змінюються принципи політичної та економічної організації простору. В середньостроковий період починають змінюватися вподобання та звички населення, зміна яких забезпечує більш широкий

спектр суспільних трансформацій. Найдовше часу потрібно для формування нового стійкого міського укладу, нових підходів землевикористання та моделей розселення. Процес трансформації міського простору складається з трьох ключових аспектів: інституційних змін, які формують основу для подальшого розвитку; соціальні, культурні, економічні та політичні зміни у повсякденному житті населення; трансформація міського простору [22].

Інституційні трансформації. Першочергові інституційні зміни були впроваджені в напрямку зміни політичного режиму від правління комуністичної партії до багатопартійної системи з демократичними виборами, та переходу від планової економіки до ринкової. В багатьох країнах вдалося провести демократичні вибори влади вже в перші місяці незалежності. Першочергові кроки демократично обраної влади були спрямовані на децентралізацію економіки, приватизацію державного майна, лібералізацію цін та запровадження вільної торгівлі. Не зважаючи на те, що напрямок змін у більшості пострадянських країн був обраний однаковий, проте процес проходив скрізь по-різному, в різній мірі переймаючи принципи західного капіталізму та демократії. Інтенсивність змін залежала від багатьох факторів – рішучості новообраної влади, дорадянського минулого, географічного положення, геополітичного тяжіння до країн Західної Європи чи Росії. На розвиток міст ці зміни вплинули в багатьох аспектах: впровадження нових суспільних правил, які базувалися на демократичних засадах та принципах вільного ринку; поява великої кількості приватних сторін зацікавлених в розвитку міста; відкриття місцевої економічної системи до глобальних економічних процесів і міжнародних гравців. Одним з найбільших важливих етапів в трансформації міста став перехід землі, підприємств та забудови до приватного власника. До прикладу, масова приватизація житла значно вплинула на рівень мобільності мешканців та процеси забудови. Ці трансформації впливали не вектор розвитку не тільки території міста, а і його околиць.

Соціальні та економічні трансформації. Всі вище перелічені зміни створили основу для формування соціальних та економічних трансформацій. Під час цього етапу трансформації міське середовище зазнало впливу глобалізації, процесів деіндустріалізації, зростання ринку послуг, більшої соціальної диференціації населення та впливу західної постмодерністської культури. Але всі ці зміни відбувалися в різній інтенсивності в різних містах та країнах в залежності від наявних передумов. Транснаціональні компанії почали відігравати важливу роль у формуванні місцевої економіки та, навіть, зовнішнього вигляду міста. У найбільших містах інтернаціональні компанії формували необхідну структуру для переходу в капіталістичну систему. Пізніше ТНК влилися у сферу послуг та промисловість. Іноземні менеджери почали сформувати потребу на ринку елітного житла. Іноземні інвестиції в будівництво (житлове, офісне, промислове) почали змінювати вигляд забудови міст. Ці зміни вплинули не однаково на розвиток різних міст. Для великих і середніх міст це був шанс залучити інвестиції, в них була достатня кількість висококваліфікованої робочої сили для створення нових підприємств, в той час як периферійні міста та райони часто не могли знайти шляху розвитку поза плановою економікою. Для швидкого розвитку міст було важливе зростання сектору послуг, проте хороші умови для цього сформувалися тільки у великих містах, часто виключно у столицях. Для всіх інших міських територій найкращим виходом було залучення інвестицій у виробництво, що дало б можливість створити конкурентоспроможну економіку та нові робочі місця для місцевого населення. Об'єкти туризму та розваг, разом з місцями роздрібної торгівлі, формували вигляд окремих привабливих районів міст. Пізніше, великі торговельні центри почали будуватися на периферіях міст. Економічні зміни призвели до зростання різниці в доходах. Хоча політика соціального захисту в багатьох країнах намагалася пом'якшити швидкий перехід до соціальної нерівності в доходах, вона не могла змінити загальні процеси диференціації населення за доходами, за якими слідувала поляризація населення за соціальним та

майновим станом та формуванню нових територіальних диспропорцій. Хоча, у багатьох випадках це було повернення до досоціалістичного шаблону розселення населення. Відбувалася сегрегація населення, утворення елітних та соціально-неблагополучних районів проживання. Відкриття кордонів та збільшення темпів міждержавної міграції призвело до появи етнічного виміру сегрегації у багатьох містах, які до цього були відносно моноетнічні. Зміни складу населення за соціальними показниками та фізичне оновлення будинків призвело до процесів джентрифікації в давно заселених районах міст. В деяких постсоціалістичних містах населення з невисоким доходом змінювали місце проживання на передмістя, щоб не залишатися у все менш привабливих житлових масивах чи занепадаючих районах міста.

Важливими були ідеологічні зміни, які приходили з падінням залізного занавісу. В постсоціалістичні міста приходили західні цінності індивідуалізму, на противагу радянським принципам колективного блага. Це впливало як на повсякденну практику населення, так і на демографічну ситуацію в місті. Формувалася культура споживання через пропозицію великої кількості матеріальних та нематеріальних благ. Проте, доступ до цих благ ставав все більш нерівномірний через різницю в доходах населення. Молодь найбільше була схильна до таких змін. Все частіше молоді люди надавали перевагу невеликим сім'ям, або взагалі життю без шлюбу довгий час заради кар'єрних можливостей або через економічні та соціальні негаразди, що впливало на демографічну ситуацію в місті.

Прагматичні політики намагалися поєднувати неоліберальну ідеологію та спроби зберегти соціальну стабільність через проведення активної соціальної політики. Проте в загальному, державна та міська влада базувалася на неоліберальній ідеології, яка стоїть на засадах вільного, нерегульованого ринку як єдиного механізму створення достатку, економічної ефективності та соціальної справедливості. Центральна влада вбачалася головним коренем усіх соціальних негараздів та ворогом економіки. В містоплануванні також вбачалися протиріччя до вільного

ринку. Внутрішні трансформації міста часто були залишені процесам вільного ринку, які не могли розвиватися в повну міру через особливості соціалістичного планування. Проте після першого десятиліття таких змін, у багатьох випадках місцева влада навчилася різним методам управління міськими процесами. Вони почали використовувати більш складні інструменти, наприклад стратегічне планування. Програми Європейського Союзу допомогли сформувати більш скоординовану та ефективну політику для вирішення міських проблем. Керування капіталовкладеннями в місто перейшло від радянських планувальників до інвесторів, які діяли в інтересах збільшення капіталу.

Трансформація міського простору. Міський простір, сформований соціалістичною владою у 20-му столітті адаптується та видозмінюється відповідно до нових умов, які були створені всіма вище переліченими процесами. Реорганізація постсоціалістичних міських просторів включає реструктуризацію існуючого міського середовища та формування нових постсоціалістичних міських ландшафтів, які є якісно новими формами міських просторів. Переформатування існуючих особливостей соціалістичного планування міста часто неможливо довести до належної відповідності західним принципам капіталістичного розвитку міста. Найбільш значні зміни в міському середовищі, як правило, помітні в привабливих частинах центру міста та деяких інших районах, разом з передмістями. Це відбувається тому, що трансформація постсоціалістичних міст включає комерціалізацію та розширення міського ядра, динамічний розвиток деяких частин міста та радикальна видозміна приміських територій через процеси субурбанізації. В той же час, деякі частини міста лишаються майже не трансформованими [22].

В перше десятиліття після отримання незалежності головним чинником комерціалізації, джентрифікації, житлового та офісного будівництва були міжнародні інвестиції. В більшості вони були направлені центральні чи особливо привабливі райони міст. Та з часом, коли доходи

населення зростали, стали доступними кредити, субурбанізація стала найбільш динамічним процесом який відбувається на урбанізованій території. Мешканці почали переїжджати в субурбії ще в 1990-х роках по причинах збільшення проблем у великих містах та (або) в пошуках кращих житлових умов. У 2000-х роках процес субурбанізації пришвидшився, він був характерний зміною місця проживання більш заможних верств населення. Процес субурбанізації не є однозначним, так як з одного боку це можливість вільно обирати тип житла та місце проживання, але з іншого боку цей процес створює соціальні, економічні та екологічні проблеми для урбанізованих територій.

Також у постсоціалістичних містах постійно виникають конфлікти на основі спроб комерціалізувати міський простір та бажання зберегти історичну спадщину. Наслідком комерціалізації міського простору часто є збільшення завантаженості доріг власним транспортом населення. Особливо в історичних частинах міст це створює величезні проблеми для місцевого населення, навколишнього середовища, привабливості району та в інших сферах.

Оскільки головним фактором розвитку міста стали інвестиції, територіальні диспропорції почали тільки зростати. Привабливі райони міст трансформуються в широкому колі напрямків (житлове та офісне будівництво, зростання сфери послуг, покращення публічних просторів) через притік інвестицій, в той час як багато районів, особливо з житловими масивами, не мають такої можливості. Центри міст набувають значення бізнес-центрів та туристичних напрямків, до того ж, зазвичай, в центрі міста розташовуються адміністративні будівлі.

Отже, трансформації у постсоціалістичних містах можна розглядати в трьох аспектах: інституційні трансформації; економічні та соціальні трансформації в місті; трансформації міського простору. Якщо інституційні трансформації у багатьох країнах можна вважати завершеними, то в інших аспектах розвиток міста залишається під впливом соціалістичного минулого.

Перехід до капіталістичної ідеології господарювання включає зміни підходів до землевикористання, містопланування, рівня втручання держави до економічних та соціальних процесів. Проте, кожна держава в цілому, та місто зокрема, обирає інтенсивність та напрямок трансформацій (або реагує на зміни), які формують в конкретних умовах, тому не існує єдиного чітко визначеного шляху трансформації постсоціалістичних міст [22].

1.2 Концепції житлових масивів

По всій Європі післявоєнна забудова має схожі особливості. У зарубіжній літературі для цієї забудови використовується термін *Large housing estate*. Сюди відносять групи будівель, які є однотипні між собою та відрізняються від навколишньої забудови. Будівництво планується і виконується державою або за підтримки держави. У більшості випадків ці райони складаються з будинків, побудованих зі збірних конструкцій (секцій, панелей). *Large housing estate* можна визначити як житлові райони, що мають не менше 2000 житлових одиниць [6]. В Україномовній літературі найбільш близьким до *Large housing estate* є термін житловий масив.

У багатьох регіонах Європи велика кількість людей живе в житлових масивах, побудованих після Другої світової війни. Виникнення житлових масивів пов'язане з поганим житловим становищем великої кількості жителів міст на зламі 20 століття. Однак, основний період будівництва житлових масивів розпочався після закінчення Другої світової війни, коли були необхідні масштабні програми будівництва для заміни житлових будинків, зруйнованих або пошкоджених у війні, для усунення нестачі будівництва житла під час війни та розмістити мільйони людей, які шукають житло. Попит на житло був високим і ще більше підвищувався безпрецедентним природним приростом населення в перші повоєнні роки. Усі житлові масиви розташовані поза центром міста. Хоча перші житлові масиви були

споруджені неподалік від центру міста, пізніше вони будувалися у більш віддалених місцях. У деяких випадках це означало, що вони розташовувалися на мало урбанізованій території, близько до природних об'єктів. З початку 1960-х років у містах держав соціалістичного табору влада намагалася вирішити житлову проблему, будуючи великі житлові масиви. Відповідно до державно-соціалістичної житлової політики, в цих районах зосереджувалися середні та нижчі верстви населення за соціально-економічним станом. Хоча будівництво масового житла у всій Східній Європі тривало до кінця 1980-х років, його масштаби та реалізація змінювалися залежно від демографічного розвитку та національної житлової політики. Після 1989 року житло почало переходити у приватну власність до мешканців, з'явилося на вільному ринку житла. Умови та загальні рамки приватизації суттєво різнилися в державах [19].

Форми власності житла відрізняються в різних країнах. У Південній та Східній Європі найбільш поширеною формою власності є приватна, коли мешканці володіють житлом у повній мірі. Що стосується Північної та Західної Європи, місцеве самоврядування часто є власником більшості будинків, здаючи їх в оренду сім'ям з низьким рівнем доходу.

Сьогодні на житлових масивах живе близько 40% населення міст постсоціалістичних країн. У містах Західної Європи цей відсоток, як правило, нижче 10%. Більшість житлових масивів було побудовано у 50-х та 60-х роках, вони заселялися сім'ями, тому в наш час велика частка мешканців є людьми похилого віку, в той час як молодь не має бажання або можливості жити поблизу. У більшій мірі така ситуація складається у Південній Європі, в той час як у Східній Європі велику частку мешканців складають люди молодого та середнього віку. У Північній та Західній Європі велику частку мешканців житлових масивів складають багатодітні сім'ї етнічних меншин. У Західній Європі є приклади житлових масивів, у яких понад 80 відсотків мешканців належить до етнічних меншин. Обирають вони ці будинки через низьку вартість проживання [6].

Більш детальний погляд на житлові масиви виявляє, що між країнами, в межах країн і навіть у містах є багато відмінностей.

Якість житла в житлових масивах часто була високою, принаймні порівняно зі старими сегментами міста, і це відбивалося на цінах. У деяких країнах, наприклад Нідерландах, помешкання в цих районах спочатку не були доступними для бідних верств населення. У соціалістичних країнах визначальними були механізми розподілу нового житла, а не ціни. Квартури високої якості виділялися партійним керівникам та окремим приближеним людям. Із часом, все більше житлових масивів будувалося на периферіях, їх переваги серед типів житла постійно падали. У багатьох випадках ці житлові масиви були проблематичними з самого початку їх будівництва, тому туди заселяли бідні верстви населення. [20]

Окремим видом житлових масивів в Радянському Союзі стало соцмісто, яке планувалося як самостійне житлове утворення при промисловому підприємстві та мало фіксовані розміри та кількість населення відповідно до кількості робочих місць на фабриці (заводі). Аграрні і будь-які інші непромислові функціональні призначення соцміста виключалися. Чисельність населення соцміста регулювалася за величиною і соціально-культурним складом за рахунок примусових міграцій і дефіциту житла.

Містоутворююче промислове підприємство не тільки визначало «сене» існування соцміста, але і, як правило, задавало планувальну композицію поселення, так само як і у його попередника в містобудівній теорії і практиці - соціалістичному робочому селищі. Зокрема, локація підприємства зумовлювала розташування громадського центру, орієнтацію вулиць, напрямки основних пішохідних шляхів, розташування зеленої зони і так далі. Взаємозв'язок промислової і житлової зони здійснювався в соцмісті за допомогою формування системи зв'язків - «шляхів і засобів сполучення», при обов'язковій наявності достатньою «зеленої смуги» [10].

Житло в соцмісті (на противагу поселенням у капіталістичних країнах, де воно виступало об'єктом купівлі, володіння або оренди і було предметом

персонального розпорядження квартировласника) було предметом виключного володіння і розпорядження держави (зокрема, споруджувалося за його ініціативою і за його рахунок, ремонтувалося і знаходилося в його необмеженій власності). Воно використовувалося як один з елементів розподільної системи. Деякі теоретичні пропозиції та конкретні проекти соціалістів трактують житловий будинок як «будинок-комуну», розрахований на повне усупільнення побуту, або як «житловий комплекс», що передбачає включення елементів громадського обслуговування, або як житловий будинок, так званого «перехідного типу», на перших етапах своєї експлуатації передбачає наявність індивідуальних форм побуту, а в подальшому перехід до форм колективного співжиття. Але всі ці пропозиції в реальності виявляються практично нереалізованими. Соціаліста-новобудови «генетично» зв'язуються з існуючими (старими) містами, які розглядаються як «опорні пункти» нового розселення, покликані приймати, розміщувати, обслуговувати і переміщати «нових трудящих».

При цьому соціалісто концептуально розглядається як альтернатива існуючим містам. Воно є організуючим центром (адміністративним, культурним, освітнім, громадським) прилягаючої сільськогосподарської зони; ідеологічним втіленням марксистського постулату про усунення протилежності між містом і селом [11].

Останні тридцять років Європа переживала важливі зміни – розпад Радянського союзу, великі соціальні та економічні трансформації на території всієї Європи. Вплив цих змін на розвиток житлових масивів був скрізь неоднаковий. Багато з них продовжують добре функціонувати, мешканці в цілому задоволені своїм житлом. Тому не всі житлові масиви є проблематичними. Однак все частіше житло у таких житлових масивах у європейських містах не користується великою популярністю. У багатьох містах, де початковий дефіцит житла було усунено, житлові масиви стали найменш бажаним типом житла. Зараз у багатьох житлових масивах існує довгий перелік поширених проблем, хоча, звичайно, сукупність проблем, що

виникають на місцях, значно відрізняється (Wacquant, 1996; Hall, 1997; Power, 1997; Evans, 1998; Unit of social Excludence, 1998; Taylor, 1998; Burrows and Rhodes, 1999; Musterd et al, 1999; Cars, 2000; Costa Pinho, 2000; Kearns et al, 2000; Andersen, 2001; Murie et al, 2003):

- зношення житлових фондів, занедбаний стан будинків, збільшення кількості сміття на відкритих майданчиках;
- концентрація домогосподарств з низькими доходами;
- низький попит житла в районах, де поблизу будуються нові та привабливіші будинки;
- збільшення безробіття через зменшення можливостей працевлаштування в місті в цілому і через процес збільшення просторової концентрації безробітних у житлових масивах;
- соціальні проблеми: злочинність, вандалізм, поширення наркотиків, алкоголізм;
- соціальна та расова напруга серед мешканців;
- погіршення рівня надання житлово-комунальних послуг;
- погіршення рівня надання місцевих приватних (а іноді і державних) послуг;
- проблеми з освітою через високу концентрацію дітей із бідних сімей або етнічних меншин у місцевих школах.

Проте, існує думка, що проблеми житлових масивів значною мірою є виразом більш широких економічних, демографічних та соціокультурних зрушень. Постіндустріальна трансформація економіки наприкінці 20 століття зменшує можливості працевлаштування майже у всіх містах Європи. Безробітні, швидше за все, опиняються в стані зменшення доходів і зменшення вибору на ринку житла, і тим самим переходять до найдешевших варіантів житла та найбільш непривабливих районів. Зростаюча імміграція може збільшити кількість людей, які шукають житло та збільшити конкуренцію за житло. У містах, де попит перевищує пропозицію для деяких типів житла, можливість орендувати житло стає проблемою. В той же час, в

інших містах, де будуються нові житлові комплекси та рівень доходів мешканців зростає, житлові масиви можуть виявитися не конкурентоспроможними на ринку житла [21].

1.3. Методика дослідження

Дане дослідження проблем розвитку постсоціалістичних міст було виконане в декілька етапів.

Перший етап – теоретичний. Під час цього етапу було проаналізовано наукові роботи у сфері урбаністики вітчизняних та зарубіжних дослідників. Проблеми трансформації постсоціалістичного простору не є унікальними для України, такі ж виклики мають всі країни на пострадянському просторі, а також ті країни Центральної Європи, які перебували під соціалістичним впливом протягом другої половини ХХ століття. Тому було проаналізовано основні визначення та підходи до дослідження трансформації постсоціалістичних міських просторів та житлових масивів у вітчизняній та зарубіжній фаховій літературі. Всі країни перебувають на різних етапах трансформації постсоціалістичних міст, тому було важливо розглянути наукові роботи з різних країн і дослідити, якомога більше кейсів в широких просторових та часових межах. Це дало змогу мати комплексне розуміння сучасних тенденцій постсоціалістичних трансформації міст та можливих траєкторій розвитку Києва. Проблеми розвитку сучасних міст в постсоціалістичних умовах багато досліджуються науковцями в Німеччині, країнах Балтії, Польщі, Угорщині тощо.

Наступний етап дослідження – аналітичний. Під час цього етапу було проаналізовано законодавчу базу у сфері житлового будівництва у 1950-1960-х роках, коли Київ активно забудовувався житловими масивами, а також у період незалежності, оскільки зараз діють зовсім інші механізми. Для загального розуміння обсягів житлового будівництва було досліджено

статистичні дані щодо зданого в експлуатацію житла та чисельності населення Києва в цілому, та нових мешканців новобудов для кожного періоду. Для періоду незалежності використовувалися дані Головного управління статистики міста Києва та дані організацій моніторингу житлового будівництва. Для пошуку даних про обсяги житлового будівництва у період 1950-1960 років використовувалися наукові публікації, які були видані в наш час та в досліджуваний період, а також дані, які публікувалися у ЗМІ досліджуваного періоду.

Основою власного дослідження стали результати медіа-скринінгу за період 1961-1965 років та 2017-2019 років. Для першого періоду було обрано дослідити всі випуски газети “Вечірній Київ” за 1961, 1963 та 1965 роки. Кожного року публікувалося 309 випусків газети. Були відібрані статті, які стосуються житлового будівництва в Києві в цілому та на Нивках зокрема; статті, які містять корисну статистичну інформацію; статті, у яких йдеться про плани розвитку Києва та соціалістичну ідеологію розвитку міста; фотографії, які зображують стан житлової забудови житлового масиву Нивки.

Для медіа-скринінгу за 2017-2019 роки було обрано дослідити Інтернет-видання та відібрати статті, які стосуються будівництва ЖК “Файна Таун”. При аналізі зібраного матеріалу головною ціллю було дослідити відмінності у висвітленні процесів забудови одного району у 1960-х роках та 2010-х роках. Слід наголосити, що мета була не у зібранні достовірної інформації про стан житлового будівництва з публікацій ЗМІ, а в аналізі методів та підходів до висвітлення проблем, стану та результатів забудови району Нивки. Для цього було виділено ключові теми та слова (словосполучення) зі статей та аналіз їх смислового наповнення та частоти вживання. Таким чином, були зроблені висновки про основні схожості та відмінності у висвітленні забудови Нивок у два різні періоди.

Наступним кроком був аналіз глибинних інтерв'ю мешканців житлового масиву Нивки. Питання стосувалися власних уподобань (чи

подобається район), оцінки старої та нової житлової забудови, проблем житлового масиву, впливу новобудов на район, щоденної практики мешканців (наприклад, де робите покупки, де вигулюєте собак). Інтерв'ю були проаналізовані за розбіжностями та схожостями у відповідях на кожне конкретне питання та зроблено спробу описати узагальнені портрети мешканців району за відповідями респондентів. З відповідей респондентів зроблено висновок про відношення мешканців до проблем та перспектив розвитку житлового масиву.

Останнім кроком у дослідженні став аналіз проекту Генерального плану Києва до 2040 року, представлений нещодавно. В ньому було виділено плани по реконструкції та модернізації житлових масивів, та був зроблений більш детальний погляд на майбутнє житлової забудови Нивок.

Заключний етап дослідження – синтетичний. В межах етапу узагальнено проблему та висловлені ідеї щодо майбутнього розвитку міста та житлових масивів. У висновках до роботи представлено узагальнений погляд на проблему постсоціалістичного розвитку Києва.

РОЗДІЛ 2

ОСОБЛИВОСТІ РОЗВИТКУ ЖИТЛОВИХ МАСИВІВ КИЄВА У СОЦІАЛІСТИЧНИЙ ТА ПОСТСОЦІАЛІСТИЧНИЙ ПЕРІОДИ

2.1. Законодавча база розвитку житлових масивів Києва

У грудні 1954 р. на другій Всесоюзній нараді будівельників під впливом промови М. Хрущова було визнано доцільність індустріалізації будівництва за типовими проектами, що мало відіграти роль схвалення експертним середовищем нової програми держави, яка була сформульована кількома постановами ЦК КПРС та Ради Міністрів СРСР [18], зокрема, «Про розвиток виробництва збірних залізобетонних конструкцій і деталей для будівництва» (1954 р.), «Про заходи з подальшої індустріалізації, поліпшення якості і зниження вартості будівництва» (1955 р.) та знаменитою постановою «Про усунення надмірностей в проектуванні і будівництві» (1955 р.). Ця програма передбачала масове будівництво п'ятиповерхових будинків за типовим проектом із забезпеченням мінімальної комфортності [18].

Серед перешкод, що від початку уповільнювали реалізацію масштабних планів, був відомчий характер управління економікою, що посилювався внаслідок розширення самостійності міністерств, з одного боку, та халатність безпосередніх виконавців і порівняно низька якість будівництва на всіх етапах, з іншого. У 1955 р. жодне міністерство СРСР не виконало плану житлового будівництва. Про стан галузі свідчать, наприклад, такі документи, як лист ЦК КПРС, РМ СРСР та ВЦРПС 1956 р. «Про укріплення трудової дисципліни на підприємствах і будівництвах промисловості і транспорту, в МТС, радгоспах і установах», та постанова пленуму ЦК КПСС з питань поліпшення керівництва народним господарством СРСР 1956 р. Значним поштовхом для реалізації державної програми житлового будівництва стала Постанова ЦК КПРС і РМ СРСР 1957 р. «Про розвиток житлового будівництва в СРСР» [18].

Основні підходи та правила щодо організації житлового будівництва в Українській РСР фактично були сформовані у 1955 р. У травні Республіканська нарада будівельників запропонувала шляхи здійснення заходів відповідно до розроблених Всесоюзною нарадою, які було затверджено спільною постановою ЦК КПУ і Ради міністрів УРСР «Про заходи по дальшій індустріалізації, поліпшенню якості та зниженню вартості будівництва». Надалі житлове будівництво мало здійснюватися за типовими проектами. Виключення допускалися лише з дозволу Держбуду УРСР, а у Києві – з дозволу міськвиконкому. На практиці типові проекти в житловому будівництві України стали основними з другої половини 1957 р. Додаткове значення мали Постанова ЦК КПУ і РМ УРСР 1957 р. «Про розвиток житлового будівництва в УРСР», яка передбачала, що нестача житла для трудящих мала бути ліквідована протягом 10-12 років, та Постанова РМ УРСР 1958 р. «Про застосування типових проектів у будівництві», що передбачала зменшення висоти житлових приміщень до 2,5 м і започатковувала будівництво будинків для малосімейних та однаків.

Реалізація програми житлового будівництва в УРСР забезпечила швидке зростання житлового фонду. Так, у 1956-1965 рр. в Україні було введено в експлуатацію 4,1 млн. квартир загальною житловою площею 182,423 млн. м². 17,9 млн. громадян переїхали з бараків, підвалів і напівпідвалів та комуналок до індивідуальних квартир зі зручностями [18].

Також важливими законодавчими актами цього періоду стали:

- «Про затвердження Положення про житлово-будівельні колективи та індивідуальних забудовників у містах і селищах міського типу Української РСР» (1958);
- «Про заходи щодо поліпшенню індивідуального житлового будівництва в містах і робочих селищах Української РСР» (1959);
- «Про заходи щодо упорядкування житлового будівництва в містах, робочих і радгоспних селищах УРСР» (1964);

- «Питання індивідуального житлового будівництва в містах, робочих і радгоспних селищах УРСР» (1965);
- «Про поверховості житлових будинків, які будуються в містах і селищах» (1965) та інші.

В незалежній Україні головними Законами які регулюють житлове будівництво стали:

- «Про основи містобудування» (1992)
- «Про архітектурну діяльність» (1999)
- «Про планування і забудову територій» (2000)
- «Про Генеральну схему планування території України» (2002)
- «Про землеустрій» (2003)
- «Про житловий фонд соціального призначення» (2006)
- «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» (2007)
- «Про будівельні норми» (2010)
- «Про регулювання містобудівної діяльності» (2011)

Важливе значення в регулюванні житлового будівництва також мають Постанови Кабінету Міністрів («Про містобудівний кадастр» та «Про затвердження Порядку проведення експертизи містобудівної документації» 2011 року та інші), Накази міністерств та відомств («Про затвердження порядку розроблення містобудівної документації» 2011 року, Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України), Державні будівельні норми України.

Забудова Києва також регулюється рішеннями Київради та КМДА. Найголовніші з них:

- «Про заходи щодо запобігання порушенням містобудівного законодавства та вдосконалення і порядку проектування та експлуатації житлового фонду на територіях садибної забудови Києва» (1999);

- «Про затвердження Генерального плану міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року» (2002);
- «Про освіту архітектурно-містобудівної ради при Головному управлінні містобудування, архітектури та дизайну міського середовища, затвердження її складу та Положення про неї» (2003);
- «Про Правила забудови м. Києва» (2005);
- «Програма використання та охорони земель міста Києва на 2011-2015 роки» (2010);
- «Про заходи щодо запобігання порушенням містобудівного законодавства та вдосконалення і порядку проектування та експлуатації житлового фонду на територіях садибної забудови Києва» (1999);
- «Про затвердження Генерального плану міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року» (2002);
- «Про Правила забудови м. Києва» (2005);
- «Програма використання та охорони земель міста Києва на 2011-2015 роки» (2010) та інші.

2.2. Житлове будівництво у Києві у 1960-х роках

Житлові масиви Києва почали будуватися у 1950-х роках. Перший житловий масив - Першотравневий - було розпочато будувати у 1956 році на місці полів. Перші квартали були збудовані до 1959 року на площі 33 га. Впродовж 1959-1963 років було зведено дві наступні черги масиву. У 1965 році зводилися вже 14 житлових масивів. З цього часу все більше зводилося будинків підвищеної поверховості, що вносило нові риси в архітектуру Києва. Одним з унікальних є Русанівський житловий масив. За декілька місяців був намитий шар піщаного ґрунту, що мав захистити район від весняних повеней Дніпра. Берегове положення, близькість до центру, висока

транспортна доступність, зручність житла перетворило Русанівку на один з кращих районів Києва.

Будівництво великих масивів потребувало обширних вільних територій в межах міста. Однак, через значне затоплення території весняними паводками перші масиви будували на відстані 3-5 км від берега. Саме тому спочатку забудовувалась Дарниця, а потім Лівобережна, а не навпаки.

На 1968 рік обсяги житлового будівництва масивів можна описати такими цифрами: Першотравневий, Русанівський, Дарницький та масив на північ від Броварського шосе мали 1345 тис. кв. метрів (понад 300 тис. кв. метрів кожен). Найбільшим житловим масивом у Києві був Відрадний (720 тис. кв. метрів). Також великі масиви Воскресенський (250 тис. кв. метрів), Новобіличі (200 тис. кв. метрів), Нивки (144 тис. кв. метрів). До початку будівництва цих масивів були виконані першочергові роботи по спорудженню магістральних мереж, джерел тепло- та електропостачання, лінії міського транспорту та інше [6].

У сімнадцятому випуску газети “Вечірній Київ” від 21 січня 1963 року наводилися данні, що в 1962 році було здано 843 тис. кв. метрів житлової площі. З приблизною чисельністю населення Києва 1,2 млн осіб, ми отримуємо 7025 кв. метрів на 10 000 населення. У випуску 215 цієї ж газети від 11 вересня 1965 року наводиться інтерв’ю головного архітектора міста Б. І. Приймака. Він констатує, що на 1965 рік житловий фонд Києва становить понад 10 млн. кв. метрів. Наступну п’ятирічку (1965-1969 рр.) планується здавати по 800 тис. кв. метрів кожного року, тому до 1970 року житловий фонд мав збільшитися до 13 660 тис. кв. метрів, а до 1980 року - до 21 млн. кв. метрів. В 1966 році було введено в експлуатацію 1084,4 тис. кв. метрів житлової площі [6]

2.3. Житлове будівництво у Києві у 2010-х роках

В сучасному Києві працюють зовсім інші механізми забудови ніж у соціалістичний період. Причини такого переходу детальніше описані у попередньому підрозділі. Найголовніші аспекти сучасного будівництва, у порівнянні з соціалістичним процесом планування та забудови, можна виділити такі:

- Житловим будівництвом займаються приватні компанії, а не держава. Наслідком цього є різні цілі будівництва. Якщо при соціалістичній владі головною ціллю було забезпечити житлом найбільшу можливу кількість робітників при обмежених ресурсах, то головна ціль забудови зараз - отримати прибуток.
- Існує генеральний план міста, який визначає територію яка може бути використана під житлове будівництво. Проте, цей план не регулює тип житла, кількість будинків чи квадратних метрів які мають бути побудовані. Забудовник сам вирішує який тип житла буде будувати в залежності від потреб ринку.
- Інтенсивність будівництва більше не залежить від розміру державних дотацій, а тільки від інвестицій юридичних або фізичних осіб.
- Так як ціна землі визначається ринковими способами, йде більш ефективно землекористування. Це проявляється у винесенні великих підприємств за межі міста, на їх місці виникають інші об'єкти (житлової або офісної забудови, арт-об'єкти та інше).
- З'являються житлові комплекси закритого типу (*gated community*), головною особливістю яких є закритий доступ до території житлового кварталу для нерезидентів.
- Висока конкуренція на ринку житла, викликана діяльністю великої кількістю забудовників. В свою чергу це призводить до різноманітності у формах житлової забудови.

- В існуючих районах можуть з'являтися нові будинки, які не органічно вписуються в старі житлові райони. Особливо це проявляється в історичних районах міста.
- Через велику кількість нової житлової забудови йде надмірне навантаження на існуючу соціальну та транспортну інфраструктуру.
- Виникає незаконна і проблемна забудова.
- Активно забудовується передмістя великими житловими кварталами. Адміністративно це не Києвом, проте багато жителів передмість працює в Києві, користуються соціальною та транспортною інфраструктурою міста.

Журнал “Хмарочос” так описує сучасні проблеми забудови Києва:

“Радянські архітектори та планувальники залишали багато вільного місця у мікрорайонах тогочасних масивів. Ці місця резервувалися під громадські споруди – гуртки юних техніків, кіноконцертні зали, спорткомплекси. Дуже малий відсоток цих споруд таки з'явилися, а більшість зарезервованих територій через економічні негаразди межі 1980-х і 1990-х залишилися пустирями. ... але у 2000-х більшу частину вільного місця забудували житлом. Ця практика продовжується і зараз – на місці зарезервованих під школи майданчиків з'являються незаконні будівництва багатоповерхівок ... Житло – найбільш вигідний варіант забудови пустирів, на думку сучасного бізнесу, так як швидко повертає вкладення” [25].

Житловий фонд міста Києва станом на 01.01.2019 р., за даними Головного управління статистики м. Києва та Департаменту житлово-комунальної інфраструктури, становив близько 68,2 млн. м². загальної площі квартир, у тому числі:

- багатоквартирний (включаючи гуртожитки) – 65,8 млн. м² (1192,8 тис. квартир);
- блокований та одноквартирний садибний – 2,4 млн. м² (23 тис. будинків) [23].

Загалом нараховується 34,6 тис. житлових будинків на 1234,5 тис. квартир, в тому числі:

- 11,6 тис. багатоквартирних житлових будинків, включаючи гуртожитки,
- 23,0 тис. одноквартирних садибних та блокованих будинків [23].

Обсяги введеного в експлуатацію житла за 2005-2019 роки представлено на рис. 1.1.

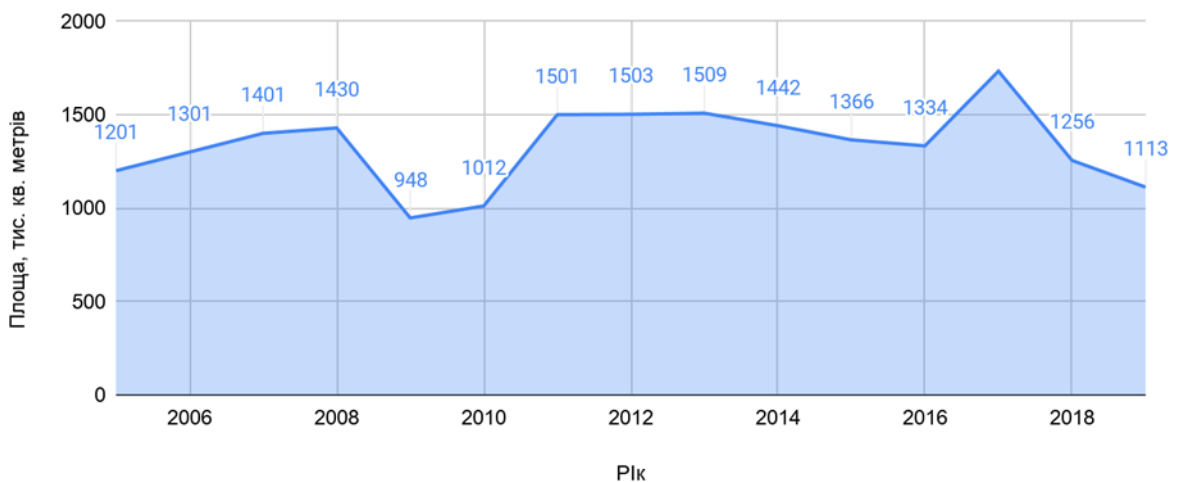


Рис. 1.1. Обсяги введеного в експлуатацію житла у Києві у 2005-2019 рр.
(за даними [23])

Середнє значення обсягів житла введеного в експлуатацію складає 1336 тис. м² на рік. Для порівняння, у 1962 році було прийнято 840 тис. м² житла, у 1966 – 1084,4 тис. м². Зростання обсягів житла введеного в експлуатацію тривало до кризи 2008-2009 років, падіння в перший рік кризи склало 33%. Проте вже у 2010 році перевищило значення докризового періоду. З початком нової кризи у 2014 році обсяги введення житла в експлуатацію постійно знижувалися (крім 2017 року).

Розташування нових житлових комплексів у Києві зображено на рис. 1.2.

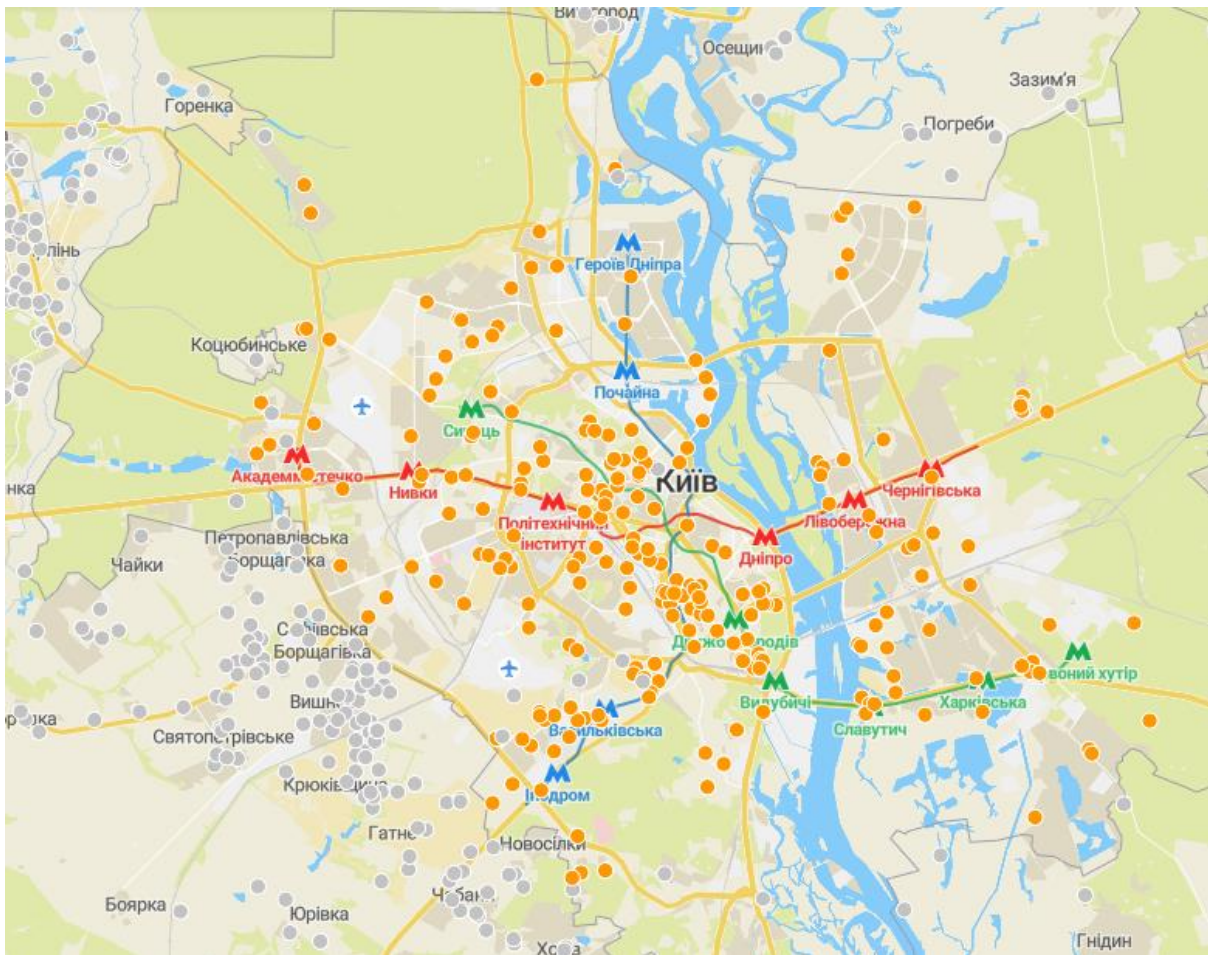


Рис. 1.2. Розташування нових житлових комплексів Києва у 2010-19 роках (жовтими точками позначено житлові комплекси, які збудовані, будуються або проектується) [26]

З 2010 року в Києві було збудовано 106 житлових комплексів, 156 – будується, 70 – проектується або ведуться підготовчі роботи до будівництва, тобто загальна їх кількість становить 332 житлових комплекси. З них 48 житлових комплексів відносяться до економ-класу, 128 – комфорт, 87 – бізнес та 28 – еліт. 99 житлових комплексів повністю або частково забудовані будинками нижче десяти поверхів, у 225 – є будинки на 10-26 поверхів, а у 29 – від 27 поверхів (збудовано всього 6 таких житлових комплексів, 18 – будується). У 184 житлових комплексах є підземний паркінг, у 26 – наземний багаторівневий. Переважна більшість нових житлових комплексів (257) збудовані або будуються з використанням монолітно-каркасну технологію будівництва [26].

У Києві діє 61 забудовник, які вже мають будинки, здані в експлуатацію, та 32 – які ще не мають будинків зданих в експлуатацію (табл. 2.1). Найбільша будівельна компанія Києва – Київміськбуд – є приватним акціонерним товариством, хоч 80% акцій належать місту.

Таблиця 2.1 Забудовники, що здійснюють будівельну діяльність на території Києва

Назва будівельної компанії	Рік заснування	Кількість зданих будинків з 2010 року	Кількість будинків, які будуються	Найменування деяких ЖК
Київміськбуд	1955	109	78	ЖК Абрикосовий ЖК Отрада ЖК Пектораль
Інтеграл-Буд	2003	98	50	ЖК Володимирський ЖК Традиція ЖК Паркові Озера
Solita Group	2003	68	39	ЖК Галактика ЖК Вертикаль ЖК Seven
КАН Девелопмент	2001	59	20	ЖК Комфорт Таун ЖК Файна Таун ЖК Tetris Hall
UPD	2002	56	14	ЖК Паркове місто ЖК RiverStone
УКРБУД	1991	66	-	ЖК Лісовий ЖК Казка
Банк “Аркада”	1993	47	12	ЖК Патріотика ЖК Евріка ЖК Гранд
KSM-GROUP	1997	30	14	ЖК Кришталеві Джерела ЖК Дніпровський
ДБК-ЖИТЛОБУД	1977	40	10	ЖК Акцент ЖК Ревуцький ЖК Navigator
Perfect Group	1991	19	32	ЖК Лебединий ЖК Terracota ЖК Поліський

Розміщення та кількість новобудов, частка населення, що проживає у будинках побудованих до 2010, новобудовах (з 2010 року), приватних будинках та гуртожитках представлено у таблиці 2.2.

Таблиця 2.2. Кількість новобудов, чисельність населення та його розміщення за типами житлової забудови (за [23])

район	Кількість ЖК, одиниць			Чисельність населення у січні 2020 року, тис. осіб	Населення проживає у, %				
	Збудовані	Будуються	Проектуються або ведуться підготовчі роботи		Багатоповерхівки (збудовані до 2010 року)	Новобудови (побудовані з 2010 року)	Перспективна забудова ¹	Приватні будинки	Гуртожитки
всього	106	156	70	2967,3					
Голосіївський	20	22	14	254,7	50	21	20	6	3
Оболонський	2	8	4	319,4	83	9	5	3	1
Печерський	15	17	14	163,1	62	28	9	1	1
Подільський	6	11	10	208,1	60	26	9	5	1
Святошинський	7	14	2	342,8	79	9	8	3	1
Солом'янський	12	20	6	383,2	62	14	12	5	7
Шевченківський	18	25	70	220,4	76	12	9	1	2
Дарницький	5	22	3	347,2	54	15	24	7	1
Деснянський	12	7	0	369,7	84	7	5	4	1
Дніпровський	9	10	5	358,7	71	15	11	3	1

¹ Частка населення району, що зможе заселитися у новобудови, які планують здати в експлуатацію до 2025 року.

У 20-кілометровій приміській зоні Києва розташовано ще 282 житлових квартали. Серед населених пунктів найбільше будинків збудовано та буде побудовано найближчими роками у таких поселеннях:

- м.Ірпінь – 580 будинків;
- с. Софіївська Борщагівка – 540;
- с. Крюківщина – 250;
- м. Буча – 220;
- м. Бровари – 180;
- м. Вишневе – 140;
- смт Гостомель – 140;
- с. Святопетрівське – 130;
- с. Гатне – 130;
- с. Петропавлівська Борщагівка – 110.

РОЗДІЛ 3

МЕДІА-СКРИНІНГ ІНФОРМАЦІЙНОГО ПРЕДСТАВЛЕННЯ ЖИТЛОВОГО МАСИВУ НИВКИ

3.1. Тематичне представлення житлового масиву Нивки в інформаційному просторі

Для оцінки відмінності висвітлення забудови Нивок у засобах масової інформації протягом 1960-х та 2010-х років було проведено аналіз статей, які стосуються забудови Києва в цілому та Нивок зокрема. Для дослідження особливостей висвітлення забудови Нивок у 1960-х роках було переглянуто всі випуски газети “Вечірній Київ” за 1961, 1963 та 1965 роки та обрано статті які стосуються забудови Нивок зокрема та питань будівництва нових житлових масивів в цілому. Для дослідження висвітлення у ЗМІ забудови Нивок у наш час було переглянуто статті з різних видань які є у вільному доступі в мережі Інтернет за 2017, 2018 та 2019 роки. На даний момент в районі Нивки йде інтенсивне будівництво житлового комплексу “Файна Таун”, тому було відібрано статті які стосувалися виключно цього житлового комплексу. Як відомо, Нивки – район міста, який знаходиться між станціями метро Святошин, Берестейська та Сирець. Головною магістраллю є вулиця Данила Щербаківського. У 1960-х житловий масив активно забудовували “хрущовками”, а у 2017 році почалося будівництво житлового комплексу “Файна Таун” від забудовника KAN Development.

За 1961 рік 8 статей у газеті “Вечірній Київ” стосувалися проблем забудови Києва в цілому та Нивок зокрема. Також було опубліковано 3 фотографії локацій житлового масиву Нивки окремо від будь-яких статей. За 1963 рік було опубліковано 19 статей та 7 світлин. У 1965 році було опубліковано 12 статей, 2 світлини та одну картосхему розміщення новобудов Києва.

За 2017 рік було знайдено 3 статті, у яких йдеться про будівництво нового житлового комплексу “Файна Таун” на місці овочевої бази та виставкового центру “Експоплаза”. За 2018 рік – 1 статтю, за 2019 рік – 5 статей.

Аналіз цих статей включав два етапи. Перший передбачав ідентифікацію головних тем, які стосуються забудови Нивок та подальше їх групування у тематичні блоки. Другий – аналіз повторюваних ключових слів та словосполучень, які також були згруповані.

Серед змістовного наповнення статей у газеті “Вечірній Київ” у першій половині 1960-х років було виокремлено 5 головних тематичних блоків:

- Проблеми. Автори статей описували проблеми в забудові масиву. Як правило, це стосувалося невикладання в терміни здачі в експлуатацію об’єктів, низької якості будівництва, відсутності необхідних соціальних об’єктів.
- Інформаційні повідомлення. У даний блок зібрані теми які стосуються етапів та результатів будівництва на житловому масиві.
- Оцінки. У даний блок зібрані теми в яких авторами дано оцінку забудові та розвитку житлового масиву в цілому. Наприклад, вулицю Щербакова (теперішня Щербаківського) названо однією з кращих магістралей міста.
- Плани. Тут зібрано теми які висвітлюють плани забудови та розвитку житлового масиву.
- Фотографії локацій. На сторінках газети часто публікувалися світлини різних локацій, які не були пов’язані з жодною статтею. Були зібрані світлини локацій житлового масиву Нивки.

Нижче подано перелік тем за роками, та їх групування за вищенаведеними блоками (табл. 3.1).

**Таблиця 3.1. Головні теми публікацій у місцевій пресі
у першій половині 1960-х років**

(складено за результатами аналізу публікацій в газеті “Вечірній Київ”)

Рік	Блок тем	Тема
1961	Проблеми	Трест “Київміськбуд-2” не вкладається в терміни здачі будинків в експлуатацію.
		Жоден з будинків який було здано в експлуатації в першому кварталі 1961 року не отримав оцінку “відмінно”, а тільки “задовільно” або “добре”.
	Інформаційні повідомлення	Робітники заводу “Транссигнал” отримали новий 80-квартирний будинок (вже другий заводський будинок в селищі Нивки).
	Фотографії локацій	3 фотографії вулиці Ружинська, були опубліковані в різний час.
1963	Проблеми	Трест “Укрторгбуд” вже 25-тий місяць будує житловий корпус на Нивках і не може його закінчити.
	Інформаційні повідомлення	Здано в експлуатацію будинок на вулиці Щербакова на 126 квартир.
		На вулиці Щербакова звели загальноосвітню трудову політехнічну школу.
		На Нивках відбуваються тисячі новосіль у будинки, які були споруджені у перший квартал 1963-го року.
	Оцінки	Вулиця Салютна – одна з кращих нових магістралей Нивок.
		Вулиця Ружинська – вулиця новобудов.
		Саратовська вулиця – широка і простора, вулиця новобудов.
	Плани	На вулиці Щербакова планується спорудження 16-поверхових будинків.
		У третій черзі Нивок “проводитиметься масове житлове будівництво”.
	Фотографії локацій	2 фотографії вулиці Щербакова.
Фотографія вулиці Ружинська.		
Фотографія вулиці Саратовська.		

		Фотографія вулиці Салютна.
		Фотографія новобудов житлового масиву Нивки.
1965	Проблеми	Ще не розпочато будівництво передбачених споруд, де мають розміститися їдальні, ательє та продовольчі магазини.
	Інформаційні повідомлення	Характерна риса будівництва у 1965 році - зведення будинків в 9 та більше поверхів.
		Забудова Нивок на завершальному етапі. Споруджено сотні нових будинків.
	Оцінки	Вулиця Щербакова - широка, пряма, одна з найкращих магістралей міста.
		Дев'ятиповерхові новобудови нададуть масиву нового силуету.
	Плани	На розі Салютної та Щербакова буде збудований торговельний центр та кінотеатр.
		Фруктовий сад стане районним парком культури і відпочинку.
		Передбачається побудова нових медичних закладів.
		Планується розвиток транспорту - нові тролейбусні та автобусні маршрути, станція метро.
		В житловому масиві заплановано звести нові будинки.
За період 1965-1966 років має бути завершено забудування масиву.		
Фотографії локацій	2 фотографії вулиці Щербакова	

Отже, всього чотири теми було віднесено до блоку «Проблеми», шість тем – «Інформаційні повідомлення», п'ять тем – «Оцінки», вісім тем – «Плани». Також було окремо опубліковано одинадцять світлин.

За всі три досліджувані роки була присутня критика процесу будівництва. Як правило, звинувачувалися будівельні трести за невикладання у терміни задачі об'єктів в експлуатацію. Також часто відмічалось про

неякісне виконання будівельних робіт. Показовими є назви статей, для прикладу “Це не до лиця вам, домобудівники!” (випуск 42 від 19.02.1963) та “Будинки високі, темпи низькі” (випуск 294 від 14.12.1965). У першій статті розповідається про проблеми з новим будинком №81 на Бульварній вулиці. Перелік проблем – неякісна підлога із щілинами, вікна не зачиняються, проблеми з сантехнікою та електрикою, із стіни виступає арматура, обвалюється штукатурка. У статті “226.000 квадратних метрів жител здати в першому півріччі” (випуск 92 від 18.04.1961) говориться “Не може задовольнити й те, що із зданих в місті у першому кварталі 67 будинків, 49 одержали тільки задовільну оцінку, 18 – добру і жоден не прийнято з оцінкою “відмінно”. Отже, критика стосувалася виключно процесу будівництва, але не планування чи розгляду альтернативних шляхів розвитку житлового масиву.

Серед більшості інформаційних повідомлень вказувалося кількість квадратних метрів які будуються, вже збудовані чи будуть побудовані. Для прикладу – “За два роки в районі зведено майже 239 тисяч квадратних метрів жител.” (випуск 40 від 16.02.1961) або “Загалом по Києву здано в експлуатацію 128.140 квадратних метрів житлової площі, з яких основна будівельна організація міста – Головкиївміськбуд – здала 101.210 квадратних метрів жител, або майже на третину більше, ніж за цей же період минулого року.” (випуск 86 від 11.04.1963). Також часто згадувалося що в ці квартири заселяються “трудящі” міста. У випусках 1965 року пояснювалося чому багатоповерхівки прийдуть на зміну п’ятиповерховим будинкам.

До блоку тем «Оцінки» входить 3 теми 1963-го року та 2 теми 1965-го року. Автори розповідають про переваги житлового масиву, описують особливості вулиць та забудови. Ці теми не входять до блоку «Інформаційні повідомлення», оскільки у них у більшій мірі присутні не конкретні факти, а оціночні судження. Наприклад, вулиця Щербакова названа “однією з кращих магістралей міста”, Саратовська вулиця – широкою і просторою, “вулицею новобудов”.

У 1961 році не було жодної великої теми, яка б стосувалася подальших планів забудови житлового масиву, проте у 1963 році було вже дві таких теми, у 1965 – шість тем. Варто зазначити, у 1965 році була опублікована стаття “Нивки сьогодні і завтра” (випуск 177 від 29.07.1965) де детально вказувалися результати забудови та плани розвитку житлового масиву на невизначений період. “Приємні новини чекають новосельців Нивок. Як відомо, в районі Гостомельського шосе є великий фруктовий сад. Після впорядкування він стане районним парком культури та відпочинку. В ньому будуть клуб, плавальний басейн, спортивний комплекс - футбольне поле, різні майданчики, алеї відпочинку”.

Найбільше публікували фотографій локацій Ружинської вулиці та вулиці Щербакова (по 4 світлини), Саратовської та Салютної – по одній світлині.

Тепер поглянемо на сучасні ЗМІ, які висвітлюють будівництво Житлового комплексу “Файна Таун”. Всі теми також були розподілені між шістьма основними блоками:

- Позиціонування ЖК “Файна Таун” як «живого кварталу». До цього блоку включено теми, в яких висвітлюється концепція «живого кварталу». Ця концепція передбачає, що на території житлового кварталу людина повинна мати змогу задовольнити свої повсякденні потреби – працювати, відпочивати, займатися спортом, навчатися, та, звичайно, проживати.

- Особливості ЖК “Файна Таун”. До цього блоку ввійшли публікації, які розповідають про всі інші особливості та характеристики даного житлового комплексу.

- Салютна як «розумна вулиця». Деякі статті акцентували свою увагу на вулиці Салютній – її інноваціях та характеристиках. Майже кожного разу про вулицю Салютну говориться як про «розумну вулицю».

- Нагороди та рейтинги. Автори писали про нагороди забудовника в архітектурних конкурсах та місце ЖК у рейтингах новобудов Києва.

- Екологічна ситуація та моніторинг. У цьому блоці зібрано теми які стосуються екологічної ситуації на території ЖК та заходів по моніторингу якості повітря.
- Соціальна взаємодія. Описуються спроби забудовника створити умови для взаємодії мешканців. Ключова ідея – концепція добросусідства.

Таблиця 3.2. Головні теми публікацій у другій половині 2010-х років

(складено за результатами аналізу публікацій в Інтернет-виданнях)

Рік	Блок тем	Теми
2017	Позиціонування ЖК "Файна Таун" як "живого кварталу"	ЖК "Файна Таун" – живий комплекс (на території кварталу будуть свої парки, освітні і спортивні комплекси та необхідна інфраструктура)
	Особливості ЖК "Файна Таун"	Відхід від системи спальних районів до комфортного середовища перебування
		Ціль будівництва – низькоповерхова забудова с великою зеленою зоною
		Індивідуальність кожного будинку і під'їзду
	Смарт квартира - невелика площа, низька ціна	
Екологічна ситуація та моніторинг	Наявність вулиць без можливості автомобільного руху, для зменшення викидів та комфорту пішоходів	
Соціальна взаємодія	Концепція добросусідства – забудовник проводить заходи для майбутніх сусідів	
2018	Салютна як «розумна вулиця»	Салютна – “розумна вулиця” – розумні світлофори, системи освітлення, парковки
	Соціальна взаємодія	Відкрито високотехнологічний і сучасний навчальний заклад “Гімназія А+”
2019	Позиціонування ЖК "Файна Таун" як «живого кварталу»	Втілено прогресивний тренд – місто в місті
		ЖК "Файна Таун" – комфортний житловий квартал із всією необхідною інфраструктурою (пішохідні доріжки, супермаркети, спортклуби, освітні заклади та ін.)
		ЖК "Файна Таун" – живий квартал, незалежна екосистема

		ЖК "Файна Таун" – живий квартал
		Принцип нульового кілометра – живи, працюй, навчайся та відпочивай близько
		ЖК "Файна Таун" – живий квартал
	Особливості ЖК "Файна Таун"	ЖК "Файна Таун" – ергономічний, зелений, сучасний, комфортний, просторий ЖК
		ЖК "Файна Таун" – найкомфортніший простір для життя і відпочинку
	Салютна як «розумна вулиця»	Салютна – “розумна вулиця” – максимально комфортна для пішоходів, велосипедистів, власників електрокарів
		Салютна – “розумна вулиця” – розумні світлофори, системи освітлення, парковки
		Салютна – “смайт-стріт”
	Нагороди та рейтинги	ЖК "Файна Таун" переміг у архітектурному конкурсі Ukrainian Urban Awards.
		ЖК “Файна Таун” зайняв перше місце в рейтингу доступного житла класу “комфорт”
	Екологічна ситуація та моніторинг	Озеленення кварталу - буде висаджено 4 тисячі насаджень
		Впроваджується постійний моніторинг якості повітря
Соціальна взаємодія	Створено мобільний додаток “Файна Таун” для надання інформації, послуг та комунікації мешканців	
	Забудовник не йде на компроміс з якості житла і термінів здачі в експлуатацію	

Всього сім тем було віднесено до блоку «Позиціонування ЖК “Файна Таун” як «живого кварталу», шість – «Особливості ЖК “Файна Таун”», по чотири – «Салютна як «розумна вулиця» та «Соціальна взаємодія», три – «Екологічна ситуація та моніторинг» та дві теми – «Нагороди та рейтинги».

Різні видання акцентували увагу на тому, що ЖК “Файна Таун” є «живим кварталом» або «містом в місті». Ці концепції передбачають, що для комфортного проживання мешканців кварталу у пішохідній доступності

мають розташовуватися необхідні заклади та установи, від перукарні і продуктового магазину до школи і спортивного комплексу. Комплекс також названий «незалежною екосистемою», та подано принцип «нульового кілометра» – живи, працюй, навчайся та відпочивай близько.

Досить багато було подано додаткових особливостей і характеристик комплексу. Зокрема, йдеться про те, що весь квартал буде забудовано низькоповерховими будинками (в середньому по 7 поверхів, місцями по 2 та 4 поверхи); підкреслюється індивідуальність кожного будинку, впровадження нових технологій, які мають забезпечити економію енергії при освітленні території, підвищити безпеку мешканців, збільшити комфорт пішоходів та відпочиваючих. Можна підсумувати всевищеперелічене цитатою:

“Тут мають звести майже 60 будинків (більшість з них – від шести до дев’яти поверхів), і облаштувати навколо них «найкомфортніший простір для життя і відпочинку” (Журнал “Хмарочос”, публікація від 21.06.2019).

Багато уваги було приділено вулиці Салютній. Вона описується як максимально комфортна вулиця для пішоходів, велосипедистів, власників електрокарів. На ній облаштоване «розумне» освітлення, «розумні» світлофори, «розумні» парковки. Так, зокрема, зазначається, що наповнення Салютної вулиці передбачає відеонагляд, інтегрований до програми «Безпечне місто», LED-освітлення, дві станції підзарядки електромобілів, вбудовані смітники, лавки з вбудованими USB-зарядними пристроями, що живляться від сонячних панелей, знижені бордюри для зручності усіх категорій мешканців та яскраву виділену смугу для велосипедистів і ролерів.

ЖК “Файна Таун” переміг у конкурсі “Ukrainian Urban Awards!” в номінації “Житлова архітектура”. Також, сайт “Подробности” помістив ЖК

“Файна Таун” на перше місце у рейтингу найдешевшого житла у класі «комфорт».

З публікацій ЗМІ стає зрозуміло, що забудовник турбується про навколишнє середовище і займається озелененням території. Наводяться дані про те, що було висаджено понад тисячу дерев та більше чотирьох тисяч кущів. Також були встановлені датчики якості повітря, дані з яких будуть публікуватися у відкритому доступі.

На мою думку, в підходах висвітлення процесів забудови Нивок у 1960-х та 2010-х роках можна знайти як спільні, так і відмінні риси.

Спільні риси:

- У двох випадках новобудови описували як комфортне та зручне житло.
- Створення образу масштабності та значущості будівництва.
- Використання у значній мірі фотографій новобудов та благоустрою.
- Приділення уваги озелененню території.
- Поряд з результатами будівництва розповідається про плани на подальшу забудову.

Проте, також є немало відмінностей:

- У радянських ЗМІ майже завжди центральна увага приділялася кількості квадратних метрів, які здаються в експлуатацію. В сучасних ЗМІ майже не згадується скільки квадратних метрів було збудовано чи скільки будинків має бути всього. Замість кількісних показників завжди вказуються якісні характеристики. Наприклад, ЖК “Файна Таун” характеризують як сучасний, інноваційний, комфортний житловий комплекс.

- В газеті “Вечірній Київ” у всі три досліджувані роки велася критика будівельників за затягування термінів здачі будинків в експлуатацію та неякісну роботу. В жодній із статей сучасних ЗМІ не було критичних висловлювань в адресу забудовника. Варто зазначити, в сучасних ЗМІ було відмічено, що забудовник вчасно виконує всі свої зобов’язання, що є рідкістю в Києві.

- Забудова житлового масиву у 1960-х роках спочатку велася будинками у п'ять поверхів, а потім в дев'ять та шістнадцять поверхів. У ЗМІ йшлося про це як про «крок вперед» у будівництві. У наш час як одну з переваг ЖК “Файна Таун” наводять низькоповерховість забудови, звертається увага на поверховість найнижчих будинків, а не найвищих.

- В статтях 1960-х років, коли говорилося про економічність будівництва, то це завжди стосувалося всього будинку чи, навіть, типу будинків. У 2010-х економія приводиться на рівні кожної квартири окремо. Використовується термін “смайт-квартира”, який описує квартиру з малою площею (18-30 метрів квадратних).

- Статті у газеті “Вечірній Київ”, як правило, писалися простою мовою, без частого використання спеціальних термінів. У сучасних ЗМІ все навпаки – статті різних видань наповнені однаковими термінами та концепціями (“живий квартал”, “смайт-вулиця”, концепція добросусідства та інші).

- В 1960-х і 2010-х роках журналісти багато писали про вулиці, тільки в газеті “Вечірній Київ” звертається увага на Салютну як на “одну з кращих магістралей міста”, а у сучасних виданнях звертається увага на комфорт пішоходів, велосипедистів та відпочиваючих.

- Показником успішності в 1960-х роках була кількість квартир зданих в експлуатацію, у 2010-х – позитивні емоції, які отримують мешканці нового житлового комплексу. Це можна також помітити на фотографіях які публікувалися у виданнях. У газеті “Вечірній Київ” це завжди широкі плани вулиць, на яких центральними суб'єктами є будинки. На світлинах Інтернет-видань в центрі фото часто зображені люди (особливо діти), які чимось займаються на території кварталу та мають позитивні емоції. Якщо на світлині зображені будинки, то фото намагається сфокусуватися на унікальності кожного будинку, інноваційності, благоустрою території.

Окремо можна поглянути на слова власника KAN Development Ігоря Ніконова, який критикує попередні методи забудови.

"Я вважаю, що такої класифікації, як "спальний район" не повинно існувати в природі, хоча подекуди, на жаль, вони до сих пір продовжують будуватися. Люди, яким доводиться жити в цих "спальних районах" не відчують себе щасливими, у них немає почуття добросусідства. Загалом, живуть, немов у кам'яному мішку, відрізаними від природи і від нормального людського спілкування. Для нас такий підхід - неприйнятний. Тому на прикладі "Файна Таун" ми хочемо створити щось, що можна назвати "Києвом мрії". Ми поєднали в один проект все, що необхідно людині для нормального життя. У нашому комплексі людина повинна відчувати позитив у всьому - починаючи з назви і закінчуючи всіма елементами, які входять в проект. Причому будемо використовувати не застарілий принцип квартальної забудови, в результаті якого виходить двір-колодязь і вулиця-коридор із суцільною транспортною мережею, а будемо використовувати відкриті та напіввідкриті квартали". (Видання "Є Новина" від 17.05.2017)

Зі слів І. Ніконова стає зрозумілим, що головна його критика в адресу інших забудовників минулого і сучасності полягає в тому, що вони не роблять житло комфортним для людей, де б мешканці отримували максимум позитивних емоцій, що він називає "нормальним життям". Проте, це не є новою ідеєю, в Києві вистачає елітного житла, де мешканці можуть задовольнити всі свої потреби. Головна їх особливість – висока вартість. На мою думку, забудовник бажає довести, що ЖК "Файна Таун" є найкращим місцем проживання і, при тому ж, доступним за ціною.

Отже, головними відмінностями у висвітленні процесу і результатів будівництва у наш час порівняно з висвітленням цього у минулому є наступне:

- Звернення до емоцій людини замість раціонального мислення. Це проявляється у тому, що головними характеристиками житла стають суб'єктивні враження (комфортний, зручний, добросусідський), а не об'єктивні характеристики (кількість квадратних метрів, технологія будівництва та інше).

- Існує ціль "продати" житло, тому багато зусиль вкладається у створення позитивного бренду житла, розробку стратегій просування житла

покупцю, підтримки іміджу забудовника. У радянський час житло розподілялося владою, тому таких завдань не було.

- Зміна уявлень про комфортне життя, часто, навіть, на протилежні речі. Наприклад, у радянський час хороша вулиця – це хороша автомагістраль, хороший будинок – багатопверховий будинок. У наш час хороша вулиця – це пішохідна вулиця, хороший будинок – малоповерховий будинок.

3.2. Аналіз ключових слів, що відображають розвиток житлового масиву Нивки

Друга складова медіа-скринінгу передбачала оцінку частоти вживаності ключових слів та створення «хмарних схем» найбільш повторюваних слів для відповідної візуалізації. Зі статей обох періодів було ідентифіковано ключові слова, які найчастіше повторюються та пов'язані з урбаністикою. Якщо однакові слова з'являлися більше одного разу в абзаці та стосувалися одного і того ж об'єкта, повтори не враховувалися. Всі слова та словосполучення були розподілені за блоками.

Зі статей 1961, 1963 та 1965 років було виділено 23 ключових слова, які були об'єднані у 4 блоки. Перелік ключових слів, їх групування у блоки та розподіл за частотою вживаності за роками подано у таблиці 3.3.

До блоку «Концептуалізації» увійшли ключові слова, які вжито переважно у переносному значенні, вони передають якісь ідеї, містобудівні уявлення. Наприклад, словосполучення «місто майбутнього» вживається сім разів. Під ним розуміється певний стан розвитку міста, до якого це місто рухається (або ідеальний стан, до якого воно має прямувати). Проте, це загальна концепція, оскільки не існує чіткого уявлення того, чим є «місто майбутнього». Схожа ситуація з іншими словосполученнями: «силует міста» (9 повторів), «місто новобудов» (3 повтори) та «місто-сад» (2 повтори).

Таблиця 3.3. Повторюваність ключових слів у публікаціях у місцевій пресі у першій половині 1960-х років
(складено за результатами аналізу публікацій в газеті “Вечірній Київ”)

Блоки ключових слів	Ключові слова	Кількість повторів			
		1961	1963	1965	Разом
концептуалізація	силует міста	0	4	5	9
	місто майбутнього	5	2	0	7
	місто новобудов	0	3	0	3
	місто-сад	2	0	0	2
міська забудова	зручність	5	5	3	13
	якість	4	5	2	11
	експериментальний	5	2	2	9
	красиво	0	4	2	6
об'єкти міського простору	транспорт	5	6	5	16
	вулиця	6	5	3	14
	торговельний центр	3	0	2	5
	зелені насадження	2	0	0	2
процеси/ результати будівництва	квадратні метри	8	11	5	24
	будівництво	6	5	4	15
	архітектура	6	4	3	13
	новосілля	5	4	2	11
	масове будівництво	5	4	2	11
	економія	3	4	2	9
	обслуговування	4	2	2	8
	планування квартир	3	4	0	7
	будівельний план	0	3	2	5
	потокове будівництво	0	2	0	2
реконструкція	0	0	2	2	

Ключові слова з наступного блоку характеризують міську забудову – «зручність» (13 повторів), «якість» (11 повторів), «експериментальний» (9 повторів), «красиво» (6 повторів). Як правило, ці слова вживалися для опису новобудов.

До блоку слів, які називають об'єкти міського простору, належать «транспорт» (16 повторів), «вулиця» (14 повторів), «торговельний центр» (5 повторів), «зелені насадження» (2 повтори).

До найбільшого блоку відносяться слова та словосполучення, які стосуються процесу і результатів будівництва. Найбільш вживаним словосполученням серед усіх було «квадратні метри», яке повторювалося 24 рази. Це підтверджує припущення, висловлене у висновках до попереднього блоку дослідження, а саме – головним у оцінці результатів будівництва у радянський час були перш за все кількісні показники, а не якісні. Також часто вживаними словами та словосполученнями були «будівництво» (15 повторів), «архітектура» (13 повторів), «новосілля» та «масове будівництво» (по 11 повторів). Незначно менше вживалися такі ключові слова, як «економія» (9 повторів), «обслуговування» (8 повторів), «планування квартир» (7 повторів), «будівельний план» (4 повтори), «потокове будівництво» та «реконструкція» (по 2 повтори). Деякі слова з цього блоку відносяться до особливостей радянського будівництва – «масове будівництво», «потокове будівництво», «будівельний план» (у сенсі планування кількості будинків та квадратних метрів).

Зі статей 2017, 2018 та 2019 років також були ідентифіковані ключові слова та словосполучення загальною кількістю 17. Вони також були згруповані у ті ж самі блоки, що і слова та словосполучення попереднього періоду. Перелік слів, їх групування та розподіл частоти вживаності по роках подано у таблиці 3.4.

**Таблиця 3.4. Повторюваність ключових слів у публікаціях
у другій половині 2010-х років**

(складено за результатами аналізу публікацій в Інтернет-виданнях)

Блоки ключових слів	Ключові слова	Кількість повторів			
		2017	2018	2019	Разом
концептуалізація	живий квартал	6	1	3	10
	смарт-вулиця	1	3	4	8
	місто в місті	2	0	1	3
	місце існування	1	0	1	2
	добросусідство	2	0	0	2
міська забудова	комфорт	4	1	3	8
	сучасний	3	1	2	6
	безпека	0	1	3	4
	сучасні технології	1	1	0	2
	елітне житло	2	0	0	2
	індивідуальність	2	0	0	2
об'єкти міського простору	інфраструктура	1	0	3	4
	середовище	3	0	1	4
процес/ результати будівництва	озеленення	1	0	3	4
	квартальна забудова	2	0	0	2
	економія	1	0	1	2
	благоустрій	2	0	0	2

Не зважаючи на те, що у даний період було виділено менше ключових слів та словосполучень ніж за попередній, блок «Концептуалізація» має більше наповнення саме зі статей Інтернет-видань. Найбільш вживаними словосполученнями тут стали концепції «живого кварталу» (10 повторів) та «розумної вулиці» (8 повторів). Не стільки вживаними, але також повторюваними є концепції «міста в місті» (3 повтори), «місця існування» та «добросусідства» (по 2 повтори). Їх сутність було розкрито вище.

Блок слів та словосполучень, які характеризують міську забудову у даний період, також більший, ніж у попередній період. Найбільш вживані –

«комфорт» (8 повторів), «сучасний» (6 повторів) та «безпека» (4 повтори). Ключові слова «сучасні технології», «елітне житло» та «індивідуальність» мають по 2 повтори. Це є найбільшим блоком у даний період, що свідчить про бажання передати читачу особливості ЖК «Файна Таун».

До блоку слів, які визначають об'єкти міського простору, віднесено два слова – «інфраструктура» та «середовище» (по 4 повтори).

В останньому блоці, до якого входять слова та словосполучення, які стосуються процесу та результатів будівництва, найбільш вживаним є слово «озеленення» (4 повтори). По 2 повтори мають ключові слова «економія», «благоустрій» та «квартальна забудова».

Порівнюючи перелік та частоту вживання ключових слів за два періоди, можна зробити декілька висновків.

- Жодне з ключових слів з блоку «Концептуалізація» 1960-х років не повторюється у наш час. Вживаність словосполучень, які передають певні концепції, більша у 2010-х роках ніж у 1960-х. Крім того, вони мають різне ідейне наповнення. Концепції радянського періоду є більш узагальненими, невизначеними і довгостроковими, концепції сучасності – більш практичними, локальними та короткостроковими. Статті “Риси міста майбутнього” (випуск 15 від 18.01.1961) та “Місто. Яким воно буде?” (випуск 218 від 16.09.1961) наповнені футуристичними малюнками та ідеями про високотехнологічне майбутнє. Статті 2010-х років говорять тільки про заплановані речі на найближчі кілька років.

- Жодне з ключових слів, які характеризують міську забудову, не співпадає за два досліджувані періоди. Якщо у 1960-х використовувались слова «зручність», «якість», «краса» та «експериментальність», то у 2010-х – «комфорт», «сучасність», «безпека», «елітність», «індивідуальність». Якщо спробувати охарактеризувати ці слова одним словом, то міську забудову 1960-х років, базуючись на матеріалах ЗМІ, можна охарактеризувати як практичну, а забудову 2010-х – комфортну. Як і в дослідженні з ключовими темами, можна прийти до висновку, що радянські журналісти зверталися в

першу чергу до критичного мислення читачів, сучасні – більше до їхніх емоцій.

• У газеті “Вечірній Київ” висвітлюється і процес, і результат будівництва, про що свідчать слова і словосполучення «будівництво», «квадратні метри», «планування квартир», «будівельний план», «реконструкція». Інтернет-видання акцентують увагу переважно на результатах будівництва (незважаючи на те, що будівництво ЖК йде паралельно із здачею новобудов в експлуатацію), про що свідчить більша вживаність і більший перелік слів-характеристик новобудов («сучасний», «комфортний», «індивідуальний», «безпечний»).

Як узагальнення аналізу повторюваності ключових слів було побудовано «хмарні схеми». До них включено найбільш вживані за відповідний період ключові слова. Розмір шрифту є пропорційним до частоти вживаності слів (рис. 3.1, 3.2).

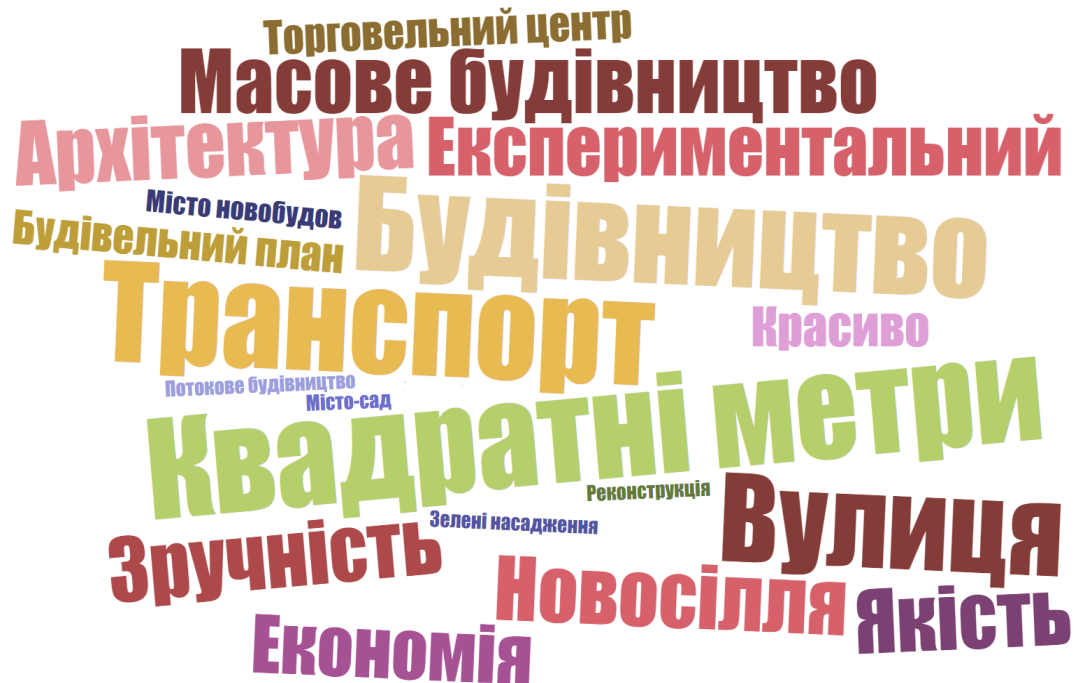


Рис. 3.1. «Хмарна схема» найбільш повторюваних ключових

у місцевій пресі у першій половині 1960-х років

(побудовано за результатами аналізу публікацій у газеті “Вечірній Київ”)



Рис. 3.2. «Хмарна схема» найбільш повторюваних ключових у публікаціях у другій половині 2010-х років (побудовано за результатами аналізу публікацій Інтернет-видань)

РОЗДІЛ 4

ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ ЖИТЛОВОГО МАСИВУ НИВКИ

4.1. Аналіз результатів інтерв'ювання мешканців Нивок щодо проблем та перспектив розвитку житлового масиву

Для дослідження думки місцевих жителів про стан житлового масиву та відношення до новобудов було проаналізовано чотири глибинні інтерв'ю, взяті у 2016 році. Двоє з респондентів – чоловіки віком у проміжку від 55 до 80 років, двоє – жінки віком 25-30 років. Один респондент прожив на житловому масиві все життя, інші – від 14 років до 36 років. У трьох респондентів є вища освіта, у одного – середня. Двоє респондентів неодружені та не мають дітей, двоє – мають сім'ї.

Питання в інтерв'ю стосувалися декількох тем:

- Особисті питання (вік, сімейний стан, освіта респондента, тривалість проживання на масиві, причини переїзду);
- Ставлення до місця проживання та сусідів (Як ви себе тут почуваете? Які відносини з сусідами? Хотіли б щоб житловий масив змінився?);
- Питання про мешканців будинку і району (Чи змінилися мешканці дому за останній час? У будинку живуть люди одного рівня достатку чи різного? Яких собак вони мають? В “хрущовках” і новобудовах проживають люди одного достатку чи різного?);
- Питання про інфраструктуру району (Чи влаштовує інфраструктура району? Що змінили б? Як оцінюєте транспортну доступність району? Де робите покупки?);
- Питання про плани проживання/переїзду в інший район (Чи плануєте тут довго жити? В який район Києва хотіли б переїхати?);

- Питання про відношення до новобудов району (Ваше відношення до найближчих новобудов району? Хотіли б жити там? Хотіли б щоб близько з'явилися нові будинки?);
- Питання про вплив новобудов на район (Чи змінилося щось у районі після побудови нових будинків? Чи змінилося навантаження на інфраструктурні об'єкти? Які проблеми мешканців новобудов могли б назвати? Як відноситеся до обмеження доступу на територію новобудов у вашому районі?)

В цілому, відгуки мешканців про район були позитивні, два були дуже позитивні, інші два – позитивно-нейтральні. Розглянемо детально відповіді на кожен блок питань.

На питання “Як ви себе тут відчуваєте?” три відповіді були позитивні, одна – нейтральна.

“Чудово. Дуже люблю свій район!” (респондент №1).

“Не можу сказати” (респондент №2).

“Добре, все життя прожив тут” (респондент №3, який прожив в житловому масиві 36 років з 59).

“Мені подобаються Нивки... Я б поставив “відмінно” (респондент №4).

У одного респондента була найемоційніша відповідь:

“Чудово. Дуже люблю свій район. Шалено! Набагато більше, ніж нові райони, наприклад Позняки, Харківський. Вони чужі, голі. Там некомфортно. Моя дев'ятиповерхівка над п'ятиповерхівками дуже хороша. Парк “Нивки” поруч, переходить в парк “Берестейський”, потім в “Сирець”, а далі ліс “Дубки”. Гуляй – не хочу. Тихий спокійний район. Для мене комфортно. В інший не хотіла б переїжджати. Хіба що Русанівка. Ми там деякий час жили, коли робили ремонт у своїй квартирі. Чимось нагадує парк Нивки” (респондент №1)

На перелік питань про сусідів у всіх респондентів були схожі відповіді – *“вітаємося, але в гості не ходимо”*. Двоє респондентів відмітили, що в будинку живуть переважно люди похилого віку.

Відповіді на питання *“Чи змінився склад мешканців дому?”* розділилися. Двоє респондентів відповіли, що зміни незначні. Найчастіше – змінюються покоління, квартира переходить від батьків дітям. Інші двоє респондентів відповіли, що за останній час склад мешканців змінився на 40-50 відсотків. Вони відмітили, що квартири здаються в оренду або продаються.

Цікавою є така відповідь:

“У нас контингент стабільний, отримали люди колись квартири, зараз постарили, десь діти живуть. Але ось плинність, якщо не брати, що люди здають-знімають квартири на місяць-півроку, то тут велика плинність, а з точки зору прописаних мешканців, то тут плинності майже немає. Відсотків 20 точно здають квартири” (респондент №4)

На запитання *“Чи люди одного рівня достатку проживають у вашому будинку”* відповіді також розділилися. Двоє респондентів відповіли *“різного”*, інші – *“однакового”*. Зокрема, було зазначено, що:

“Однорідні... Бачу багато нових автомобілів середнього класу. Не VIP. У будинку живуть люди із середніми доходами - до 10 тисяч. І літні люди. У будинках поруч - такі ж люди. У новому будинку в основному молоді сім'ї...” (респондент №2)

З відповіді на питання *“Чи влаштовує вас інфраструктура району?”* були позитивні, одна – негативна. Мешканці відмічали велику кількість продуктових магазинів, наявність поблизу ринку, школи, дитячого садка, легка транспортна доступність до центру міста. Один респондент відмітив, що не вистачає магазинів де можна купити одяг, посуд та меблі, немає кафе, незручний сервіс прокату велосипедів, погане освітлення вулиць. Також респонденти відмічали відсутність кінотеатру поблизу.

Трьох респондентів влаштовує рівень транспортного зв'язку району з іншими частинами міста. Один респондент незадоволений рівнем транспортної інфраструктури, оскільки на найближчій зупинці громадського транспорту зупиняється тільки одна маршрутка та один автобус. Наприклад, є таке пояснення чому район має хорошу транспортну інфраструктуру:

“Поруч зелена і червона гілки метро. Зручно. Бігає маршрутка від Нивок до Сирця, на Дорогожичі. Зручно. До Сирця одна зупинка доїхати, до Нивок – три. Зручно. Тролейбус і маршрутка номер 5 прямо в центр йдуть. В цьому році багато людей на велосипедах. У нас в Києві не вистачає велодоріжок. Ми дискутували, де їх краще робити - на проїжджій частині, на дорозі або на пішохідній доріжці. Але мені самій страшно як велосипедисту” (респондент №1)

Всі респонденти роблять щоденні покупки у мережевих магазинах (“АТБ”, “Сільпо”, “Фора”) або на ринку, періодично їздять за великими покупками у великі супермаркети (“Ашан”).

Всі чотири респонденти не планують переїжджати в інший район, проте один з респондентів відмічає можливість такого варіанту у майбутньому, якщо у житті відбудуться якісь важливі зміни. Двоє не мають бажання змінювати місце проживання, ще один не зміг відповісти впевнено.

“Звичка тут жити. Може, якби не було цієї квартири і потрібно було б десь жити ... Я б звідси не хотів би переїхати в новобудову. Тут є свої переваги, другий поверх, зійшов собі. Ліфта немає, отже він не гримить... Тут дуже добре сусідній будинок по вулиці стоїть, і він весь шум бере на себе. І плюс ще рослинність тут” (респондент №4)

Наступний блок питань стосувався відношення до нових забудов району. Троє респондентів сказали, що відносяться з розумінням, виникнення новобудов це незворотній процес. Один респондент так описує своє ставлення до новобудов та старої забудови:

“Ходять чутки про те, що Нивки будуть зносити, перебудовувати. Поки нічого не роблять. Тому поодинокі новобудови я сприймаю

спокійно. Бачила проекти знесення хрущовок і побудови одного-двох будинків. І так далі поетапно. Я була б не проти цього. Набридло кожен день відчувати, що квартира застаріла – проводка, утеплення, пар з води. Я не можу в квартирі одночасно включити фен і мікрохвильовку” (респондент №2)

Негативне ставлення до новобудов виражено і таким чином:

“ Будівництво шумить. Вночі прожектора, собаки. Дратує. Біля моєї школи були старі двоповерхові будинки. Все знесли – новобудови. Виглядає симпатично. Обгородили. Спочатку все ходили, смітили, а зараз огородили. Кажуть: бандитський район. Але не можу сказати про неприязнь до новобудов... Є проект знести всі п'ятиповерхівки. Звичайно, вони застаріли. Але мені буде трохи шкода. Це віха історії. Але жити там незручно, метраж маленький” (респондент №1)

На питання чи хотіли б вони там жити, респонденти відповідали по різному. Від «скоріше так» до «ні». Основні причини чому респонденти хотіли б переїхати до новобудов, бо це нові будинки з більшою житловою площею, кращим розташуванням. Один респондент категорично проти переїзду, оскільки йому подобається своя квартира та у похилому віці переїзди важкі та непотрібні.

Більшість респондентів не хотіли, щоб в районі з'являлися нові будинки, оскільки це буде навантаженням на існуючі комунікації, псувати вид з вікна, може призвести до зносу старих будинків. Один респондент не проти будівництва нових будинків, так як в результаті цього можуть покращити транспортну інфраструктуру.

На запитання, чи думають респонденти, що в старих будинках живе населення з переважно меншими доходами ніж у новобудовах, думки розділилися. Один респондент погодився з цим твердженням, інший - однозначно ні, ще двоє – скоріше так. Наприклад:

“Я можу припустити, що це так, але я не можу оцінити, у мене там немає знайомих. Це логічно, люди купують квартири в новобудовах, ті

у кого є гроші, звичайно, там зовсім інший по достатку контингент”
(респондент №4)

“Ні. Однозначно ні. Кардинальної різниці в соціальних класах немає”
(респондент №2)

Респонденти вважають, що поява новобудов не викликала великих змін у районі. Найпомітніші зміни – відкриття нових мережеских магазинів, збільшення кількості автомобілів. Один респондент відмітив збільшення транспортного навантаження на вулицю Щербаківського за останні декілька років.

Двоє респондентів не змогли назвати проблеми мешканців новобудов. Один припускає, що їм може не подобатися місцеве населення. Інший вважає, що молодим людям може не вистачати місць відпочинку та розваг – боулін-клубу, кафе.

Останнє питання анкети стосувалося власного бачення респондентів на розвиток району.

Одного з респондентів турбує стан кінотеатру “Нивки” (потрібно зберегти фасади) та парку “Нивки” (щось зробити із забрудненням території, привести до порядку озера). Також дратує велика кількість рекламних щитів та МАФів, оскільки вони заважають ходити по вулиці і погано виглядають. Проблемою в районі також є неконтрольована парковка та утворення великих калюж. Ще один респондент вбачає майбутнє Нивок у покроковій реконструкції і збереженні зелених зон:

“Поетапну реконструкцію – так, хотіла б. Але при цьому зберегти зелені зони. Щоб це не були другі Позняки. Голі. Самі по собі нові будинки для мене не є головним” (респондент №2)

Інший респондент так висловився щодо майбутнього району:

“Підтримую проект знести «хрущовки» і побудувати нове житло, але мало в це віриться. Спасибі Хрущову, що хоч це побудував, але ... Хочу щоб повністю розвалюються ці «халабуды» і побудували нові будинки. Мені не шкода” (респондент №3)

Наступний респондент не хоче щоб Нивки змінювалися, але розуміє що молоді люди можуть потребувати змін.

Отже, в інтерв'ю взяли участь чотири різні типи мешканців, з різним набором поглядів на сучасний стан та перспективи розвитку району. Спробуємо їх узагальнити:

- тип 1 – людина, що все життя прожила в даному районі, який їй дуже імпонує, проте вона бачить низку проблем, що мають бути вирішені; їй не тішить перспектива подальшої забудови району, проте ставиться до цього з розумінням;

- тип 2 – людина, яка порівняно тривалий час прожила в даному районі, ставиться до нього нейтрально-позитивно; бачить перелік проблем, який мало пов'язаний з новою забудовою; не проти плану поступового знесення “хрущовок” та забудови цієї території новобудовами, проте не тим шляхом, яким воно йде зараз;

- тип 3 – людина, що значний час проживає в даному районі, який подобається їй, проте називає багато негативних речей, які там присутні; висловлюється за знесення всіх “хрущовок” та нового будівництва;

- тип 4 – людина, яка доволі тривалий час прожила в цьому районі, але переїхала сюди з центру; має дуже позитивне бачення району, їй влаштовує сучасний стан розвитку, не бажає змін по причині важкої адаптації до чогось нового.

З погляду не все вище сказане респондентами можна зробити наступні висновки:

- Не існує єдиного бажаного шляху розвитку району для всіх мешканців. Дехто бачить майбутнє у знесенні старих «хрущовок» та подальшій забудові на звільненому місці. Для інших ця ідея є неприйнятною через комфортність наявного житла, небажанні змін, невпевненості у якості нового будівництва.
- Різні мешканці бачать різні проблеми в районі. Для одних це застарілість житла, для інших – проблеми новобудов,

завантаженості комунікацій, безконтрольного паркування та інші.

- Існує різне відношення до новобудов району. Дехто вбачає в них майбутнє Нивок, для деякого вони викликають незручності, декому не подобається саме будівництво у тому вигляді як воно відбувається, проте спільна риса – всі мають думку про новобудови, тобто це є обговорюваною темою.

4.2. Перспективи розвитку житлових масивів Києва та майбутнє Нивок

У 2019 році мер Києва Володимир Кличко заявив, що близько 80% багатоповерхівок Києва потребують комплексного капітального ремонту. Орієнтовна сума необхідних коштів – 10 мільярдів гривень, що є дуже значними коштами для міського бюджету. Він додав, що оскільки житло є у приватній власності, то мешканці самі мають турбуватися про стан своїх будівель, до чого вони у більшості не готові.

На 2020 рік у Києві 3181 будинок (210720 квартир) відноситься до застарілого житлового фонду. Це було виявлено в процесі інвентаризації забудови Київрадою у 2019-2020 роках. Всього в цих будинках проживає 414973 мешканців на площі 8733 тис. кв. метрів. Найбільше таких будинків у Солом'янському (720), Шевченківському (611) та Дніпровському (471). Найменше в Оболонському (72) та в Деснянському (69). В інших районах - від 171 до 303 будинків, які відносяться до застарілого фонду [24]. Це сталося тому, що термін експлуатації “хрущовок” був розрахований на 25-30 років, який потім постійно продовжували.

Згідно Генерального плану розвитку Києва на 2002-2020 роки, передбачалося здійснити реконструкцію та модернізацію понад чотирьох тисяч житлових будинків. Проте, як стверджується у проєкті нового

генерального плану, це не було реалізовано внаслідок недостатнього фінансування, недосконалості законодавчої бази.

Обсяги будівництва житла для населення, що потребує соціальної підтримки, не відповідають фактичним потребам, а реалізація програми будівництва доступного житла та житла для молоді практично згорнута. Постали нові соціальні завдання будівництва житла для учасників АТО, що потребує завчасної підготовки ділянок з належною інженерно-транспортною інфраструктурою, розробки та затвердження містобудівної документації [3].

Проект генплану до 2040 року визначає територію, на якій може відбуватися нове житлове будівництво. До неї входить територія існуючого застарілого житлового фонду для комплексної реконструкції в районі вулиць І.Виговського, Щербаківського на Нивках, а також кварталу в межах Лісового проспекту, вулиць Мілютенка, Шолом-Алейхема на Лісовому масиві, кварталу в межах вулиць Воскресенської, бульвару Перова, проспекту Алішера Навої на Воскресенці тощо [3].

На довгострокову перспективу після проведення необхідних заходів з перенесення та кабелювання відповідних магістральних інженерних мереж, інженерної підготовки, знесення деградованих виробничих будівель і споруд, вирішення питань переселення мешканців, інших майново-правових питань передбачається здійснення подальшої комплексної реконструкції територій із застарілими виробничими фондами, житловою забудовою перших масових житлових масивів [3].

Під комплексну реконструкцію та санацію кварталів застарілого житлового фонду на наступні 20 років підпадає забудова на площі 24,6 га на правобережжі Києва та 51,5 га на лівобережжі. Це 306,6 та 669,8 тис. м² житлової площі відповідно. Всього в Києві на наступні 20 років заплановано реконструювати 976,4 тис. м² застарілого житлового фонду, що складає 9,3% від житлової площі яка має бути побудована на вільній від забудови території та 3,4% від всього обсягу житлового будівництва [3].

Кожен з методів поліпшення умов проживання має свої труднощі. Модернізації будівель буде недостатньо у більшості випадків. Реконструкція занадто витратна для міста і не приваблива для інвесторів. При зносі і побудові нових будинків, забудовник повинен надати житло всім попереднім мешканцям (з коефіцієнтом житлової площі 1,5), що також не є привабливою перспективою для інвесторів в умовах наявності вільної території для забудови у межах Києва. Тому питання застарілого фонду житла стає все гострішим з кожним роком.

Щодо майбутнього Нивок, то варто поглянути на рис. 4.1, що є частиною проекту Генерального плану Києва до 2040 року.

На північ від вулиці Стеценка розташовується мікрорайон Квітництво-1, який підлягає комплексній реконструкції на етап 15-20 років. Квартали на південь від вулиці Стеценка (мікрорайони Нивки-1, Нивки-2 та Нивки-3) підлягають реконструкції на далеку перспективу. Територія між вулицями Академіка Туполева та Щербицького (обведені жовтою межею з позначкою 3.6) - територія ЖК “Файна Таун”. Квартал на розі Проспекту Перемоги та вулиці Академіка Туполева підлягає комплексній реконструкції на етап 20-40 років. Найбільшим і є єдиним ЖК який зараз будується на досліджуваній території району Нивки (частину яка знаходиться південніше Проспекту Перемоги ми не розглядаємо) є “Файна Таун”. ЖК буде розміщуватися на площі 40 га. В цьому ЖК планується побудувати 57 будинків класу комфорт. Поверховість будинків – 5-16, загальна кількість квартир – 8339. При будівництві використовується монолітно-каркасна технологія будівництва. Територія буде закритою від посторонніх.

Дві черги ЖК уже збудовані, три ще будуються. Тут передбачено спорудження:

- торгового комплексу і супермаркету;
- фітнес-центру та трьох басейнів;
- початкової та музичної школи;
- двох дитячих садочків;

- двадцяти чотирьох ігрових майданчиків для дітей різного віку.

Передбачено відкриття закладів соціальної інфраструктури – магазинів, відділень зв'язку, банківських відділень, закладів ресторанного господарства, аптек тощо, а також будівництво спортивної бази з тенісними кортами, майданчиками для гри в баскетбол, волейбол і футбол та зони відпочинку для вболівальників [27].

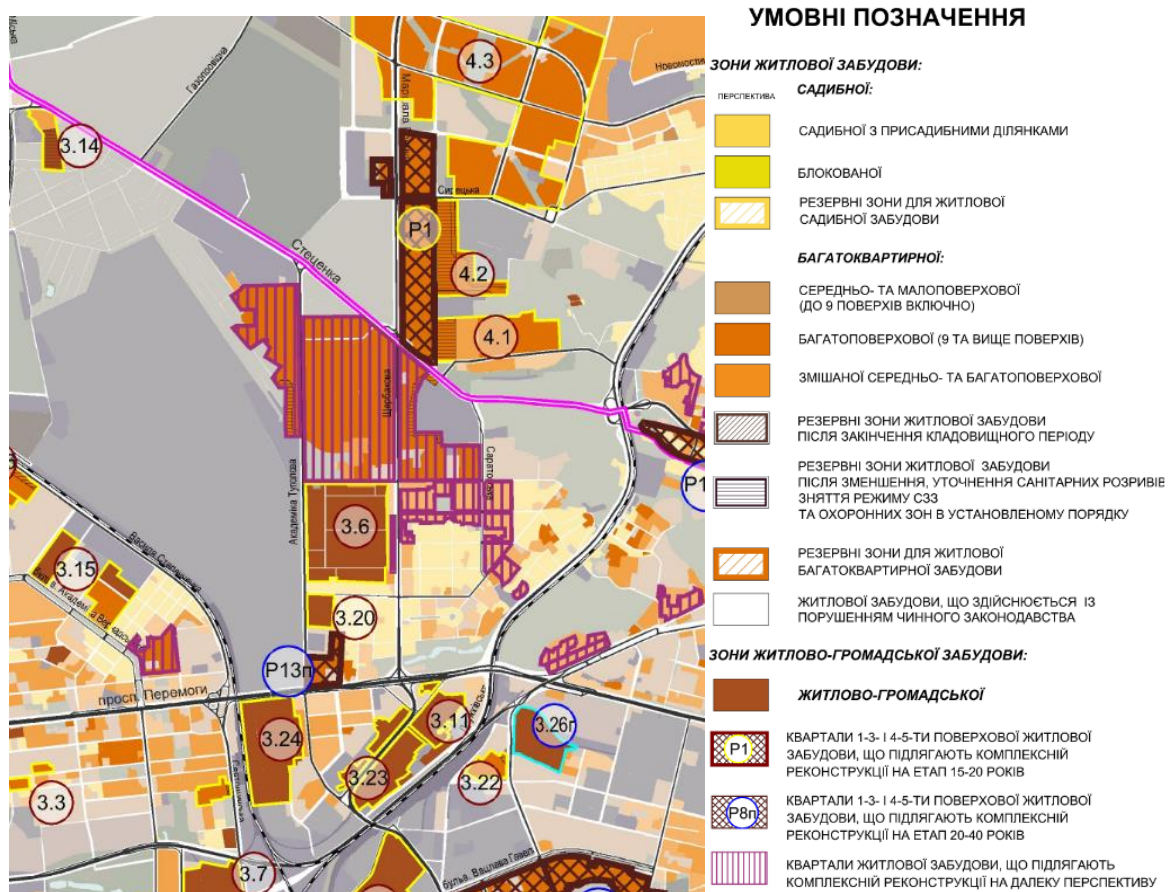


Рис. 4.1 Перспективи розвитку Нивок за проектом Генерального плану до 2040 року [3]

Отже, якщо проект даного плану буде реалізовано, то більша частина будівель житлового масиву Нивки в найближчі роки залишиться без змін. До 2025 року планується добудувати ЖК “Файна Таун”.

ВИСНОВИКИ

Постсоціалістичні міста проходять серйозні економічні, соціальні та культурні зміни протягом останніх 30 років. Міські простори довгий час формувалися під впливом соціалістичної та комуністичної ідеології, зараз відбуваються процеси переходу до капіталізму. Першочергові зміни які відбулися після розпаду Радянського Союзу – інституційний перехід до демократичних ринкових форм господарювання. У багатьох країнах цей процес розпочався в перші місяці після отримання незалежності, проте різні країни в різній мірі перейняли принципи західного капіталізму та демократії. Це стало основою всіх подальших трансформацій. Далі почалася трансформація соціальних та економічних процесів. Під час цього етапу трансформації міське середовище зазнало впливу глобалізації, процесів деіндустріалізації, зростання ринку послуг, більшої соціальної диференціації населення та впливу західної постмодерністської культури. Всі ці зміни відбувалися в різній інтенсивності в різних містах та країнах в залежності від наявних передумов. Наступний, найтриваліший етап трансформації – зміна соціалістичних міського простору, новий підхід до землекористування та зміна моделей розселення населення. Ці процеси супроводжуються комерціалізацією міського простору, все більшою соціальною диференціацією населення, зміною культурних норм поведінки.

Завданням магістерської роботи було дослідити трансформацію специфічного виду соціалістичного міського простору – житлових масивів. Значна частина населення пострадянських міст проживає у житлових масивах, що є характерним і для Києва. Житлові масиви – це житлові райони, будинки в яких побудовані державою або за підтримки держави за типовими проектами. Кватирки в житлових масивах розподілялися державою та належали державі. Після здобуття незалежності Україна пішла шляхом приватизації квартир їх мешканцями. Зараз у більшості житлових масивів існує довгий перелік проблем, наприклад застарілість житлових фондів,

концентрація домогосподарств з низькими доходами, збільшення безробіття та соціальних негараздів, погіршення рівня надання житлово-комунальних послуг та інші. Ці проблеми потребують комплексного підходу до їх вирішення. Проте, безсумнівно, основною проблемою є зношення житлового фонду. Термін експлуатації “хрущовок” давно вийшов, багато людей живе в аварійних умовах. Наразі, не існує універсального підходу до вирішення цього завдання. Крім практичних питань поліпшення умов проживання існує більш глибокий рівень цієї проблеми, який апелює до норм соціальної справедливості. Дане питання можна сформулювати так: чи має держава вкладати кошти в модернізацію “хрущовок”, оскільки вони є в приватній власності? За капіталістичною ідеологією, мешканці самі мають турбуватися про своє житло, держава не має втручатися на такому рівні. З іншого боку, в житлових масивах велику частку мешканців складають люди похилого віку та незаможні верстви населення, а масштаб проблеми і загроза життю мешканців потребують втручання держави. Як видно з результатів інтерв'ювання, не існує згоди і між самими мешканцями щодо вирішення цього питання. Деяких мешканців задовольняє сучасний стан речей, деякі хочуть бачити поступову реконструкцію, для деяких найкращим варіантом буде знесення “хрущовок” та повністю нова забудова району. Кожен з варіантів потребує капіталовкладення - на модернізацію, реконструкцію або нову забудову. Міський бюджет Києва не має коштів на вирішення цього питання, для інвесторів це не привабливо, самі мешканці не в змозі покрити всі витрати. Точкові новобудови у сформованих житлових районах тільки підсилюють рівень соціальної напруги, так як перевантажують соціальну та транспортну інфраструктуру, не вливаються в архітектуру району а забужовники обмежують прохід через територію житлового комплексу.

Щодо перспектив району Нивки, проект нового Генерального плану не передбачає ніяких змін у більшості мікрорайонах, визначаючи їх як “квартали житлової забудови, що підлягають комплексній реконструкції на далеку перспективу”. Можна припустити, що говориться про термін не

менший ніж 40 років (оскільки попередні 2 категорії забудови мають реконструювати у в 2 етапи – 20 та 40 років відповідно). Отже, якщо не зробити кардинальних кроків у даному питанні, “хрущовки” можуть дожити до свого сторіччя, при початковому терміну експлуатації в 25 років.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

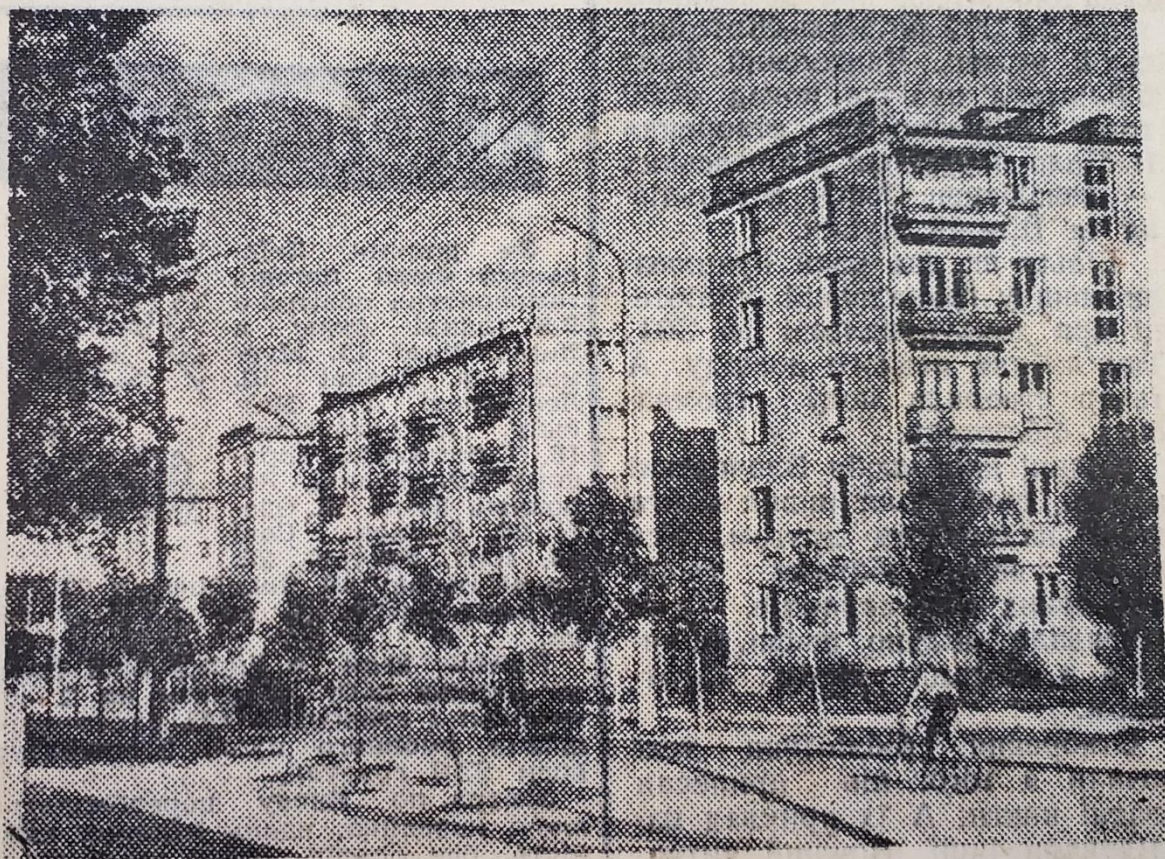
1. Баран В.К., Даниленко В.М. Україна в умовах системної кризи(1946–1980-і рр.). Київ: Альтернативи, 1999. 304 с.
2. Вовканич С. Й., Цапок С. О. Регіональний демрозвиток: тенденції та парадокси. *Україна в ХХ ст.: концепції та моделі економічного розвитку*: Матеріали доповідей V Міжнарод. конгресу економістів. Львів, 2000. 241 с.
3. Генеральний план міста Києва. Основні положення. Київ: Виконавчий орган Київської міської ради, 2020. 57 с.
4. Гринчук Н. Міське населення як об'єкт та суб'єкт муніципальної влади та політики. *Управління сучасним містом*, 2005. 165 с.
5. Скрипченко Ю.Н., Гладуш О.К., Огранович С.А., Хохулин А.В. Эстетическое оформление города: из опыта политического и архитектурно-художественного оформления Львова. Киев: Будівельник, 1982. 152 с.
6. Історія міст і сіл Української РСР / Бойченко В. О. та інші. Київ, 1968. 554 с.
7. Кірюшин В.М., Лотоцький О.Б., Руденко В.А., Онищук І.І. Деякі аспекти реконструкції будинків перших масових серій. *Реконструкція житла*, 2004. Вип. 5. С. 4.

8. Лук'янець О.А. Житлове будівництво у містах Української РСР (1950-ті роки). *Гілея. Історичні науки. Філософські науки. Політичні науки.* Зб. наук. праць, 2010. Вип. 37. С. 160-165.
9. Людський розвиток регіонів України: аналіз та прогноз (колективна монографія) / За ред. Е.М. Лібанової. Київ: Ін-т демографії та соціальних досліджень НАН України, 2007. 367 с.
10. Малоземов, И. Большое Запорожье. *Советская архитектура*, 1932. № 5-6. С. 72-80.
11. Меерович М.Г. Соцгород – базовое понятие советской градостроительной теории первых пятилеток. *Вестник ТГАСУ*, 2009. 51 с.
12. Мезенцев К. В., Підгрушний Г. П., Мезенцева Н. І. Регіональний розвиток в Україні: суспільно-просторова нерівність і поляризація: Монографія. Київ: ДП «Прінт Сервіс», 2014. 132 с.
13. Регіони України: проблеми та пріоритети соціально-економічного розвитку: Монографія / за ред. З. С. Варналія. Київ: Знання України, 2005. 408 с.
14. Сорока Ю. Г. Культурний шок и повседневное социальное восприятие. *Методологія, теорія і практика соціологічного аналізу сучасного суспільства*: зб. наукових праць. Харків, 2005. 188 с.
15. Соціологія міста: навчальний посібник / Л. В. Малес, В. В. Середа, М. О. Соболевська, Ю. Г. Сорока та ін. Донецьк: Вид-во «Ноулідж», 2010. 464 с.

16. Ходько Н. К. Міста Центральної і Східної Європи в соціалістичний період. *Вісник Харківського національного ун-ту ім. В. Н. Каразіна*, 2000. № 489. С. 220-226.
 17. Топчієв О. Г. Суспільно-географічні дослідження: методологія, методи, методики: навчальний посібник. Одеса: Астропринт, 2005. 632 с.
 18. Янковська О., Бачинський Д. Реформи в УРСР у соціальній сфері (1950–1960-ті рр.): житлове забезпечення. *Україна ХХ століття: культура, ідеологія, політика*, 2013. Вип. 18. С. 132-149
 19. Dekker K. Large housing estate in Europe: current situation and developments. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*. 2004. Vol. 95(5), pp. 570-577.
 20. Sýkora L., Bouzarovski S. Multiple Transformations: Conceptualising the Post-communist Urban Transition. *Urban Studies*, 2012. Vol. 49(1). P. 43-60.
 21. Van Kempen R., Tosics I., Dekker K. Large housing estates in European cities: an historical note. 2007.
 22. Wiest K. Large-Scale Housing Estates in Central and East European Cities: Between Residential Preferences and Local Housing Market Differences. *Housing, Theory and Society*, 2011. Vol. 28(4), pp. 410-431.
- Електронні ресурси:*
23. Головне управління статистики у м. Київ. URL: <http://kiev.ukrstat.gov.ua/> (дата звернення – 24.02.2019)
 24. Київська міська рада. URL: <https://kmr.gov.ua/> (дата звернення – 18.02.2019)

25. Місто має розвиватись: Як Київ руйнують хаотичною житловою забудовою. Журнал Хмарочос. URL: <https://hmarochos.kiev.ua/2016/10/05/misto-maye-rozvivatis-yak-kiyiv-ruynuyut-haotichnoyu-zhitlovoyu-zabudovoyu/>(дата звернення – 27.01.2019)
26. Новобудови Києва. ЛУН.ua URL: <https://lun.ua/> (дата звернення – 11.02.2019)
27. Файна Таун. Житловий квартал. URL: <https://faynatown.com.ua/> (дата звернення – 26.02.2019)

ДОДАТКИ



Салютна вулиця — одна з кращих нових магістралей Нивок.
Фото І. Охріменна.

Рис. А. 1. Фотографія вулиці Салютної,
«Вечірній Київ», випуск 164 від 12.07.1963

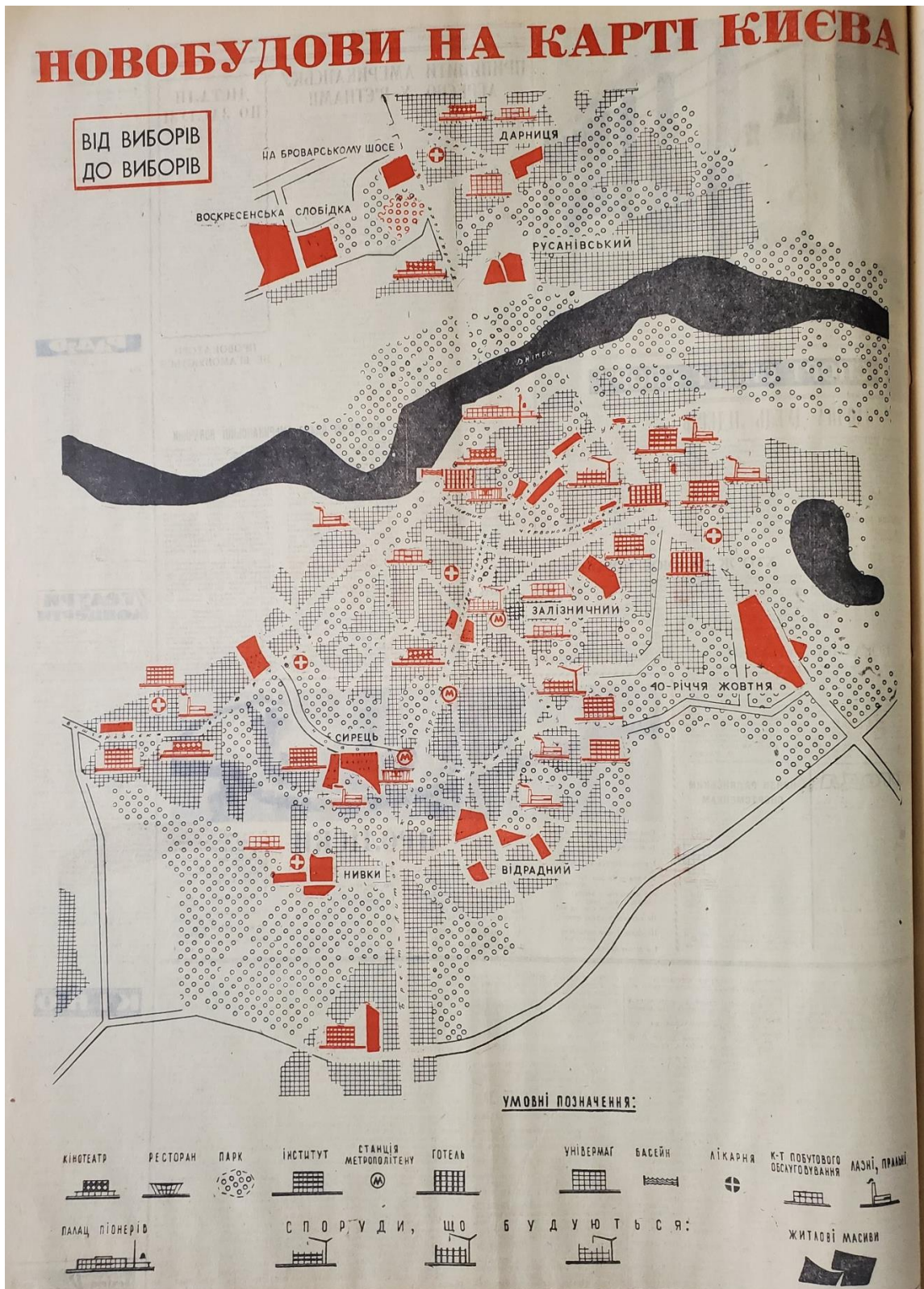


Рис. А.2. Новобудови на карті Києва,
«Вечірній Київ» випуск 71 від 26.03.1965

Нове на карті Києва

НИВКИ СЬОГОДНІ І ЗАВТРА

ОСТАННІМ часом редакція одержала листи, в яких читачі просять розповісти про те, яким буде після остаточної за-

будови житловий масив Нивки. З таким проханням до газети звернулися П. Романов, Р. Поліщук, Р. Гурович, В. Холоденко та інші.

Ми попросили головного архітектора проекту житлового масиву Нивки Л. Новикова відповісти на запитання читачів.

ВЛАСНЕ кажучи, зараз можна говорити не про те, яким буде масив, а яким він уже є. Адже забудова його успішно завершується. Тут споруджено сотні нових будинків, у яких мешкають кілька десятків тисяч киян (усього на масиві житиме понад 50 тисяч чоловік), працюють магазини, побутові майстерні, школи, дитячі і медичні заклади.

Широка, пряма, мов стріла, вулиця Щербаківа є однією з найкращих магістралей міста. На ній продовольчі і промтоварні магазини, аптека, побутові майстерні.

Всі дитячі комбінати і школи розташовані всередині кварталів, щоб діти, йдучи з дому, не перетинали дороги.

Якими ж новими спорудами збагатиться ще цей житловий район?

На розі вулиць Щербаківа і Салютної буде споруджено великий торговельний центр. Тут передбачені універмаг, торговельні ряди, кафе та інші приміщення культурно-побутового призначення. Поруч намічено збудувати районну АТС.

Навпроти торговельного центру запроєктовано ширококранний кінотеатр на 800 місць.

Приємні новини чекають новосельців Нивок. Як відомо, в районі Гостомельського шосе є великий фруктовий сад. Після впорядкування він стане районним парком культури і відпочинку. В ньому будуть клуб, плавальний басейн, спортивний комплекс — футбольне поле, різні майданчики, алеї відпочинку.

На масиві вже діють поліклініки: дитяча і для дорослих. Проектом передбачено в майбутньому збудувати й інші медичні заклади.

Зараз масив має транспортний зв'язок з багатьма іншими районами міста. Його забезпечують тролейбусний і автобусний маршрути. Надалі Нивки розширятимуться в бік радгоспу «Виноградар». У цьому напрямку буде продовжено і тролейбусну лінію. Є також думка зв'язати тролейбусним рухом вулиці Щербаківа (Нивки) та Шусєва (Сирець).

Уже налагоджено автобусний рух з Нивок до Лук'янівського ринку, площі Перемоги, Брест-Литовського проспекту. Схема дальшого розвитку Київського метрополітену передбачає станцію метро поблизу парку імені Ленінського комсомолу, що створить багато зручностей для мешканців Нивок.

Досі на Нивках зводилися тільки п'ятиповерхові будинки. Нинішнього року в кількох місцях виростуть дев'ятиповерхові корпуси, що надасть цьому великому житловому району нового силуету.

Та не можна не сказати і про деякі істотні недоліки в забудові масиву. В мікрорайонах (а їх кілька на Нивках) запроєктовані так звані господарські блоки. Передбачені також окремі споруди, в яких розмістяться їдальні, продовольчі магазини, ательє, комбінати побутового обслуговування. Нема потреби доводити, як це необхідно мешканцям масиву. На жаль, до їх спорудження ще не приступили.

Треба було б, щоб забудовою масиву, житлова площа якого становитиме майже півмільйона квадратних метрів, конкретніше займався Жовтневий райвиконком.

Л. НОВИКОВ,
архітектор.

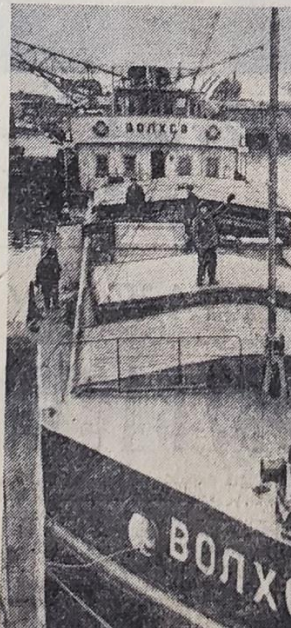


Рис. А.3. Стаття «Нивки сьогодні і завтра», «Вечірній Київ» випуск 177 від 26.03.1965

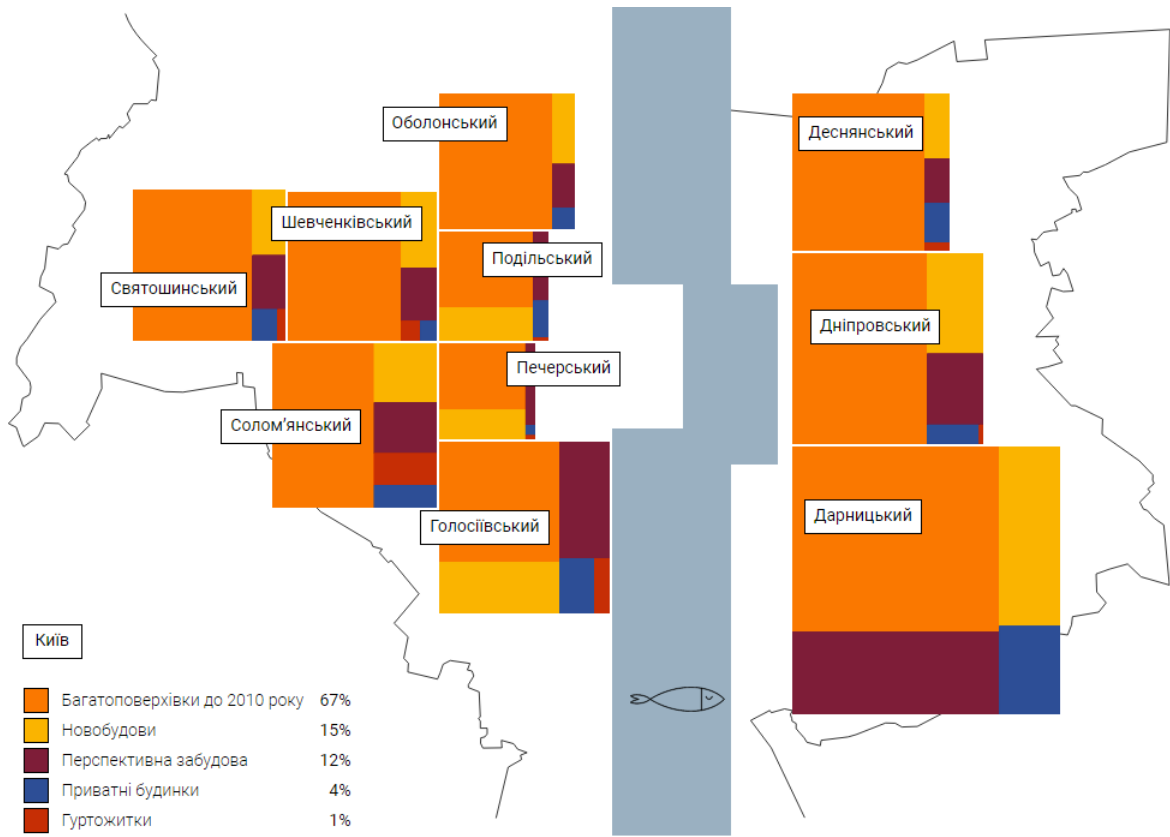


Рис. А. 4. У яких будинках живуть Кияни [26]

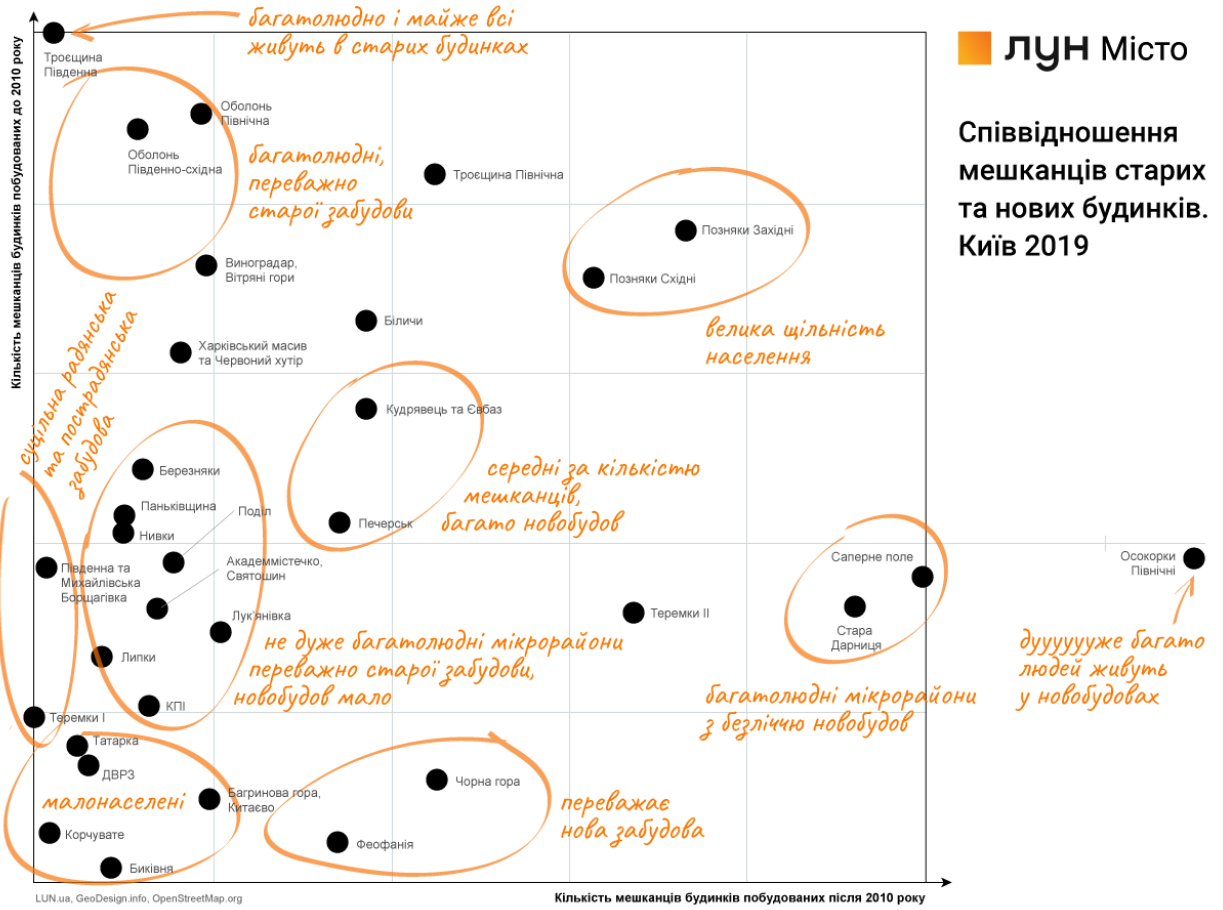


Рис. А.5 В яких мікрорайонах столиці найбільше людей живе в новобудовах [26]

Таблиця Б.1

Статті використані у розділі «Медіа-скринінг інформаційного представлення житлового масиву Нивки»

Назва статті	Видання та дата публікації	Теми	Посилання
На Нивках планується звести унікальний район, з комфортним житлом і “середньоринковими” цінами.	ІА Єдність 17.05.2017	«Фана Таун» - живий комплекс (у комплексі будуть свої парки, освітні і спортивні комплекси та необхідна інфраструктура); Відхід від системи спальних районів до комфортного середовища перебування; Ціль будівництва - низькоповерхова забудова с великою зеленою зоною; Індивідуальність кожного будинку і під'їзду; Наявність пішохідних вулиць; Смарт квартира - невелика площа, низька ціна.	http://www.ednist.info/news/62421
KAN Development офіційно відкрили відділ продажу ЖИВОГО кварталу «Файна Таун» та влаштували свято для файних сусідів	Новое Время 25.10.2017	Концепція добросусідства - забудовник проводить заходи для майбутніх сусідів.	https://nv.ua/ukr/biz/consmarket/kan-development-oficiyno-vidkrili-viddil-prodazhu-zhivogo-kvartalu-fayna-taun-ta-vashtuvali-svyato-dlya-faynih-susidiv-2083371.html
Как квартальная	abc news	Забудовник впроваджує прогресивний тренд - місто в	http://abcnews.com.ua/ru/proj

застройка меняєт лице Киева	6.11.2017	місті; «Фана Таун» - комфортний ЖК із всією необхідною інфраструктурою; «Фана Таун» - ергономічний, зелений, сучасний, комфортний, просторий ЖК.	ects/kak-kvartalnaia-zastroika-meniaet-litso-kieva-foto
Улицу Салютную возле ЖК «Файна Таун» превратят в smart-street	КиевV Власть 11.09.2018	Салютна - розумна вулиця - розумні світлофори, системи освітлення, парковки; Високотехнологічний і сучасний навчальний заклад «Гімназія А+».	http://kievvlst.com.ua/news/v-zhk-fajna-taun-budet-vysazhenobolee-4-tyszelenyh-nasazhdenijkan
Відкриття Живого кварталу «Файна Таун» від KAN Development	Новое Время 27.05.2019	«Фана Таун» - живий квартал, незалежна екосистема; Забудовник не йде на компроміс з якості житла і термінів здачі в експлуатацію; Салютна - розумна вулиця - розумні світлофори, системи освітлення, парковки.	https://nv.ua/ukraine/events/vidkrittya-zhivogo-kvartalu-fajna-taun-vid-kan-development-50023728.html
На Нивках відкрили першу в Києві smart-вулицю. Як вона виглядає?	Хмарочос 21.06.2019	«Фана Таун» - найкомфортніший простір для життя і відпочинку; Салютна -розумна вулиця, максимально комфортна для пішоходів, велосипедистів, власників електрокарів постійний моніторинг якості повітря.	https://hmarochos.kiev.ua/2019/06/21/nanyvках-vidkryly-pershuv-kyievi-smart-vulytsyu-yak-vona-vyglyadaye/
Принцип «нульового кілометру» в	mind.ua 3.07.2019	«Фана Таун» - живий квартал; Принцип нульового кілометру - живи, працюй, навчайся та	https://mind.ua/publications/20197953-

новому кварталі «ФАЙНА ТАУН»		відпочивай близько; Салютна - смарт-стріт; Створено мобільний додаток «Файна Таун» для надання інформації та послуг.	princip-nulovogo-kilometru-v-novomu-kvartali-fajna-taun
ЖК «Файна Таун» вошел в ТОП-5 лучших и доступных новостроек Киева	КиевV Власть 15.07.2019	«Фана Таун» - живий квартал; «Фана Таун» зайняв перше місце в рейтингу доступного житла класу «комфорт».	http://kievvlst.com.ua/news/zhk-fajna-taun-yoshel-v-top-5-luchshih-i-dostupnyh-novostroek-kieva
ЖК «Файна Таун» и Гимназия А+ - призеры Ukrainian Urban Awards, - KAN	КиевV Власть 8.02.2020	«Фана Таун» переміг у архітектурному конкурсі Ukrainian Urban Awards.	http://kievvlst.com.ua/news/zhk-fajna-taun-i-gimnaziya-a-plusprizery-ukrainian-urban-awardskan