

УДК 711.4 (477.41-25) «2022/...» + 711.2 + 72.01
DOI <https://doi.org/10.32782/2415-8151.2025.37.17>

ТИПОЛОГІЯ ЗАБУДОВИ БУЧАНСЬКОГО РАЙОНУ: МОРФОЛОГІЧНИЙ, ФУНКЦІОНАЛЬНИЙ І ЧАСОВИЙ АНАЛІЗ

**Мельничук Григорій Валерійович¹, Чемакіна Октябрина Володимирівна²,
Кузьмін Антон Олегович³, Гнатюк Лілія Романівна⁴**

¹ кандидат технічних наук, декан факультету архітектури, будівництва та дизайну,
Державний університет «Київський авіаційний інститут», Київ, Україна,
e-mail: melnychuk.gv@gmail.com, orcid: 0000-0002-5971-8864

² кандидат архітектури, доцент,
Київ, Україна,

e-mail: oktyabrina11@ukr.net, orcid: 0000-0003-2934-2752

³ магістр з архітектури та містобудування,

ФОП Кузьмін Антон Олегович, Львів, Україна,

e-mail: kuzminaolmrfox@gmail.com, orcid: 0009-0008-2790-1657

⁴ кандидат архітектури, доцент,

доцент кафедри комп'ютерних технологій дизайну і графіки,

Державний університет «Київський авіаційний інститут», Київ, Україна,

e-mail: liliia.hnatiuk@npp.kai.edu.ua, orcid: 0000-0001-5853-9429

Анотація. Мета. Метою дослідження є виявлення типологічної структури забудови Бучанського району як основи для стратегічного просторового планування, зонування, відновлення та ревіталізації.

Методологія ґрунтується на поєднанні морфологічного, функціонального та хронологічного аналізу з використанням порівняльно-типологічного підходу, просторового зіставлення, картографічного зонування і елементів паспортизації. У результаті визначено шість морфотипів забудови, що відображають просторову диференціацію району – від традиційної сільської до хаотичної післявоєнної. Запропоновано функціональну типологію (аграрно-житлова, рекреаційно-житлова, індустріально-міська, транзитно-сервісна, приміська) та хронологічну стратифікацію забудови.

Наукова новизна. Уперше запропоновано цілісну типологічну модель забудови Бучанського району, яка інтегрує морфологічні, функціональні та хронологічні параметри в єдину аналітичну систему; сформовано типологічну матрицю, що охоплює шість морфотипів забудови, п'ять функціональних типів територій і шість часових шарів трансформації, що дозволяє комплексно характеризувати архітектурно-планувальну структуру району; обґрунтовано використання типологічного аналізу як міждисциплінарного інструменту, що поєднує містобудівну, соціокультурну, історико-географічну та безпекову складові частини у процесі формування політик локального сталого розвитку. Теоретичною цінністю дослідження є розроблення типологічної матриці для виявлення сценаріїв трансформації, інтеграція історико-морфологічного аналізу з викликами безпеки, сталого розвитку та регіональної ідентичності.

Практична значущість. Практичні результати передбачають застосування методики під час розроблення детальних планів територій, стратегій ревіталізації та політик повоєнного відновлення. Запропонований типологічний підхід дає змогу забезпечити баланс між модернізацією, історичною тяглістю та безпекою середовища, створює основу для паспортизації та планування сталих громад.

Ключові слова: Бучанський район, типологія забудови, морфологічний аналіз, функціональна структура, хронологічна стратифікація, повоєнна відбудова, паспортизація, сталий розвиток, стратегічне планування, архітектурне

середовище.

ВСТУП

Бучанський район Київської області має високий рівень просторової строкатості, що зумовлено його територіальним розвитком та історичними шарами, функціональними відмінностями між громадами й інтенсивною забудовою останніх десятиліть. Архітектурно-планувальне середовище району можна зрозуміти через типологічний аналіз як основу для майбутніх стратегій планування та відновлення.

Унаслідок повномасштабного вторгнення Російської Федерації в Україну у 2022 р. Бучанський район Київської області зазнав значних руйнувань житлової та соціальної інфраструктури. Зокрема, у 46 із 69 територіальних громад Київщини зафіксовано пошкодження або знищення житлових будівель, шкіл, медичних закладів та інших об'єктів [11]. За даними Київської школи економіки, загальна сума збитків у місті Бучі становить приблизно 191,3 мільйона доларів США, з яких майже 50% припадає на житловий фонд: зруйновано або пошкоджено 861 приватний будинок, 122 багатоквартирні будинки, 875 господарських споруд, 149 таунхаусів, 202 гаражі та 35 теплиць. Загальна площа постраждалих житлових будівель перевищує 1 мільйон квадратних метрів [21]. У місті Ірпіні було зруйновано або пошкоджено понад 1 000 будівель [23]. У селищі Гостомелі (проживає приблизно 15 000 осіб) російські війська пошкодили 4 500 будівель, що становить приблизно 30% житлового фонду [24].

Ці факти свідчать про масштабні руйнування, які призвели до втрати просторової цілісності в багатьох населених пунктах Бучанського району.

Актуальність дослідження. У період повоєнного відновлення України особливої значущості набувають питання просторового планування у сфері викликів відбудови та відновлення, збереження історико-культурної спадщини. Бучанський район – приклад просторової гетерогенності: співіснування традиційної сільської забудови, модерністських мікрорайонів, приватної котеджної інфраструктури, хаотичних інтервенцій у природне середовище та необґрунтованих проєктів реконструкції.

Зростання ролі місцевих громад у формуванні політик розвитку потребує виявлення специфіки територій, визначення пріоритетів відновлення, збереження локальної ідентичності та проєктування функціонально ефективного, безпечного й комфортного середовища, тому особливої цінності набуває

типологічний аналіз забудови – як інструмент формування подальшого просторового розвитку територій.

Актуальність роботи також зумовлена відсутністю систематизованих досліджень щодо морфотипів забудови Бучанського району в міждисциплінарному ракурсі – з урахуванням містобудівної спадщини, часових шарів, функціональних відмінностей, соціальних і екологічних чинників. Також досі немає структурованого підходу до класифікації типів забудови на рівні окремих районів, особливо в контексті інтеграції історичних морфологічних структур з новітніми викликами сталого розвитку, цифрового планування та безпекових вимог.

Постановка проблеми: необхідність узагальнення типових планувальних моделей, властивих різним зонам Бучанського району, їхніх морфологічних ознак, часової стратифікації та функціонального навантаження для обґрунтованого зонування, розроблення ДПТ, ревіталізації пошкоджених об'єктів і проєктування середовищ, які мають відповідати сучасним вимогам, зберігати культурно-просторову тяглість (таблиці 1–4).

Аналіз викликів, наслідків, потреб і науково-практичних завдань, таблиці 1–4, дозволяє комплексно окреслити проблемне поле просторового розвитку Бучанського району: воєнні руйнування, морфологічна фрагментація, відсутність типологічної паспортизації та інституційна незлагодженість ускладнюють реалізацію можливих планувальних стратегій.

Наслідками таких викликів є деградація середовища, соціальні втрати, зниження якості життя, втрата архітектурної ідентичності та нераціональне використання територіальних і екологічних ресурсів. Це підвищує актуальність потреби в розробленні типологічної моделі забудови, інтеграції безпекових і культурних чинників в архітектурні рішення та розробленні уніфікованих сценаріїв територіального зонування.

АНАЛІЗ ПОПЕРЕДНІХ ДОСЛІДЖЕНЬ

Дослідження, що стосуються архітектурного середовища, морфології забудови та її типологічного аналізу, проводили багато авторів. У науковій літературі можна виокремити чотири ключові напрями досліджень, як-от:

– **типологія та морфологія житлової забудови.** О. Вигдорович [2] досліджує історію та сучасний стан житлової забудови в Харкові, акцентує на різноманітності типів забудови та їхній еволюції в контексті індустріального періоду. С. Попова [9] аналізує архітектурні характеристики малоповерхової

Таблиця 1

Проблемне поле дослідження: основні виклики

Категорія	Суть виклику
Воєнні руйнування	Масштабна руйнація об'єктів інфраструктури та житла призвела до втрати просторової цілісності в багатьох населених пунктах району.
Морфологічна фрагментація	Переплетення різночасових типів забудови (від сільських хат до сучасних ЖК) створює колажне середовище без узгоджених планувальних рішень.
Відсутність типологічної паспортизації	Немає системного обліку існуючих типів забудови як основи для зонування, проектування та стратегій відновлення.
Неуніфіковані функціональні структури	Території з однаковими адміністративними статусами мають різні функціональні навантаження (рекреаційні, транзитні, аграрні тощо).
Інституційна роз'єднаність	Відсутність єдиного координаційного органу на рівні району, що міг би здійснювати просторове управління в умовах децентралізації.

Таблиця 2

Проблемне поле дослідження: ключові наслідки

Категорія	Опис наслідку
Просторовий хаос	Дисфункціональне середовище, погіршення якості життя мешканців через втрату просторової логіки.
Ускладнене проектування	Неможливість уніфікації ДПТ без попереднього типологічного аналізу.
Втрата архітектурної ідентичності	Неузгоджене відновлення призводить до деградації історичних форм середовища.
Соціальна дезорієнтація	Населенню складно адаптуватися в середовищі без просторової спадковості після кризи.
Неоптимальне використання ресурсів	Відсутність типологічного картування спричиняє перевитрати у проектуванні та реалізації відбудови.

Таблиця 3

Проблемне поле дослідження: основні потреби

Потреба	Фокус реалізації
Створення типологічної моделі забудови району	Урахування морфологічних, часових і функціональних параметрів.
Паспортизація територій на рівні громад	Історико-просторовий аналіз і облік локальних особливостей.
Уніфікація планувальних принципів	Розроблення базових стандартів для проектування в межах морфотипів.
Інтеграція безпеки й ідентичності	Архітектурні рішення, що поєднують безпекові елементи з локальними стилістичними рисами.
Розроблення пілотних сценаріїв зонування та забудови	Заснування на реальних морфотипах і просторовому аналізі.

Таблиця 4

Проблемне поле дослідження: науково-практичні завдання

Завдання	Очікуваний результат
Проаналізувати існуючі морфотипи забудови	Типізація на основі просторової структури, масштабу, форм і тканини.
Систематизувати часові шари забудови	Визначення послідовності, глибини та рівня трансформації забудови.
Картографувати функціональні зони	Виявлення типових конфігурацій зон: житлових, транзитних, рекреаційних тощо
Сформувати типологічну класифікацію забудови	Створення моделі для проектної та містобудівної документації.
Запропонувати методику просторової паспортизації	Стандартизований підхід до обліку забудови на рівні громади.
Визначити принципи інтеграції морфологічної спадковості у процес відновлення територій	Стратегії поєднання історичних форм із сучасними функціональними потребами.

типової житлової забудови в Україні періоду 1939–1955 рр., підкреслює необхідність модернізації та реконструкції таких будівель. Д. Коваленко [7] в дослідженні історико-містобудівної еволюції малих міст України вказує на значення морфологічної спадщини для ідентичності середовища. О. Гаєвська [8] акцентує на ролі повторюваних типів житлових форм у генезисі міського простору, розглядає каркасну та блочну забудову 1970–1980-х рр. як фундамент майбутньої ревіталізації. Н. Шебек у серії базових для сучасної типології в містобудуванні праць [13–16] висвітлює методологію типологізації архітектурного середовища; акцентує на значенні гармонізації структури середовища через типологічні рівні, типи діяльності, форми просторової організації; пропонує системну модель типології для аналізу складного міського простору;

– **повоєнне відновлення та просторове планування.** Н. Провотар [11] наголошує на необхідності комплексного підходу у відбудові українських міст, з урахуванням безпеки, доступності житла та робочих місць. KPMG Ukraine [20] розглядає досвід повоєнного відновлення, зосереджується на енергетичній безпеці, відновленні муніципальних послуг і засобів існування для переміщених осіб;

– **історико-містобудівна спадщина й ідентичність.** Л. Прибега, І. Жежеріна, А. Гученко [10] досліджують типологічні й архітектурно-стилістичні особливості житлової забудови Києва другої половини XIX – початку XX ст., акцентують на значенні збереження історичного середовища. В. Вечерський [1] аналізує теоретико-практичні засади історико-містобудівних досліджень населених пунктів, зокрема, у контексті охорони спадщини, важливі принципи збереження міської ідентичності у процесі оновлення середовища. Є. Водзинський [4] розглядає охорону ландшафтів як важливий складник культурної спадщини, акцентує на необхідності міждисциплінарного підходу до ландшафтно-охорони в урбаністичних умовах. А. Звіряка, І. Касяненко [6] пропонують методичні рекомендації для визначення ландшафтних об'єктів культурної спадщини, що можуть бути використані як підґрунтя для формування політик відновлення територій з урахуванням цінності культурного ландшафту;

– **теоретичні основи типологічного аналізу.** В. Лях, А. Дмитренко [8] розглядають соціально-економічні, містобудівні та функціонально-планувальні основи типологічного аналізу в архітектурі та містобудуванні, пропонують логічно впорядковану систему опису будівель за функціональною ознакою,

об'ємно-просторовими параметрами та конструктивною структурою, демонструють підходи до ідентифікації типів споруд, які можуть бути використані в паспортизації забудови на рівні громади чи району [12]. Водночас Н. Шебек у статті [15] пропонує розширене трактування типології не як систематизації, а як концептуального аналізу взаємодії архітектури з людиною та середовищем; уводить поняття «корисного» архітектурного середовища через цінність функціонально-емоційної відповідності простору потребам користувача, підкреслює значення типологічного аналізу як засобу досягнення гармонізації життєвого простору.

У статті [19] розглядаються трансформаційні процеси, актуальні в період постіндустріальних змін і кризових умов; інноваційні підходи до формування житлових масивів у Харкові під час масового індустріального будівництва, які ґрунтуються на аналізі функціонально-планувальних рішень, типології житлових форм і впливу соціально-економічного контексту на архітектурне середовище. Робота О. Вигдоровича [3] логічно продовжує тему розуміння історичних передумов сучасної типології житлової забудови в Україні на тенденціях розвитку соціально-планувальної структури в архітектурно-містобудівних комплексах: автор аналізує зміну підходів до проектування житлових мікрорайонів, розвиток мережі обслуговування та впровадження нових функціональних зон.

У міждисциплінарному дослідженні [18], яке поєднує архітектурознавчий і культурологічний аналіз і є цінним джерелом для реконструкції типологічної еволюції вітчизняного житлового середовища, автори зробили акцент на архітектурно-композиційному рішенні забудови, ідеологічному та культурному контексті, що дозволяє простежити витоки морфології житлових районів.

Висновок за результатами огляду наукових джерел свідчить про наявність ґрунтовної теоретичної та практичної бази для проведення морфологічного, функціонального та часового аналізу забудови Бучанського району: цінні методологічні підходи й аналітичні інструменти для систематизації морфотипів, виявлення часових шарів і оцінювання функціонального навантаження територій; формування стратегій відновлення, що поєднують збереження архітектурної ідентичності із сучасними вимогами до безпеки й сталого розвитку.

Отже, доцільність подальшого дослідження, як системного підґрунтя для просторового аналізу та стратегічного планування

відновлення Бучанського району, можна визначити за трьома напрямками: **морфологічним** (морфологічна класифікація забудови), **функціональним** (функціональна типологія) та **історико-часовим** (часова стратифікація).

МЕТА

Мета – визначення типологічної структури забудови Бучанського району шляхом проведення комплексного аналізу морфологічних, функціональних і хронологічних характеристик, з подальшим формуванням науково обґрунтованої основи для стратегічного просторового планування, зонування, паспортизації, ревіталізації та повоєнного відновлення території.

Методологія дослідження включає морфологічний аналіз забудови – дослідження просторової структури, планувальних моделей, вулично-дорожньої мережі, щільності забудови; функціональний аналіз – класифікація територій за функціональним використанням (житлова, аграрна, індустріальна, транзитна, рекреаційна); хронологічне типологізування – виділення часових морфотипів забудови (від довоєнної до повоєнної); типологічний підхід – виявлення сценаріїв просторової трансформації.

РЕЗУЛЬТАТИ ТА ЇХ ОБГОВОРЕННЯ

Запропоновані науково-практичні завдання окреслюють поле подальших дій: від систематизації морфотипів до розроблення методології просторової паспортизації. Типологічне структурування розглядається як інструмент архітектурного аналізу й подальша основа стратегій відбудови, що орієнтовані на сталість, спадковість і просторову цілісність.

Морфологічна класифікація забудови. Обґрунтування морфотипів базується на підходах, сформованих у працях О. Вигдоровича [2; 3], О. Гаєвської [5] та Н. Шебек [13–16], які розглядають морфологію забудови як ключовий індикатор історичної еволюції міського простору та його поточної функціональності. Н. Шебек пропонує розглядати морфотипи як фізичну структуру, що сформована внаслідок взаємодії планувальної логіки, типів діяльності та просторової організації [13–16]. У цьому контексті класифікація таких типів, як лінійно-протяжна садибна, хутірна, центрична чи багатоповерхова індустріальна, дозволяє розробити описову типологію та створити карту планувальної спадщини району для подальшої паспортизації територій і визначення потенціалу їхньої трансформації. Кожен із цих типів

має характерну організацію простору, глибину ділянок, схожу структуру фасадів і типovu конфігурацію вуличної мережі [7].

У межах Бучанського району виявлено **шість основних морфотипів:**

– **лінійно-протяжну садибну забудову** (приклад: Немішаєве, Здвижівка), що є характерною формою планування для сільських населених пунктів у Бучанському районі та відзначається витягнутою структурою поселення вздовж основних вулиць або доріг, з розташуванням садибних ділянок по обидва боки, що забезпечує ефективне використання території та зручний доступ до кожної садиби.

Просторові характеристики: вулиці (ширина варіюється залежно від місцевих умов, але забезпечує достатній простір для руху транспорту та пішоходів) формують основну вісь розвитку, уздовж якої розміщуються індивідуальні житлові будинки на ділянках зазвичай прямокутної форми з фасадом, орієнтованим на вулицю, розміщенням господарських будівель та садів у внутрішній частині. **Архітектурні особливості.** Житлові будинки в таких поселеннях зазвичай одноповерхові або двоповерхові, із простими фасадами та двосхилими дахами. Матеріали будівництва включають дерево, цеглу або інші доступні місцеві матеріали. Архітектурний стиль відображає традиційні форми, адаптовані до сучасних потреб мешканців;

– **хутірну, або малогрупову, забудову** (приклад: Мироцьке). Хутірна, або малогрупова, забудова є результатом історичного аграрного заселення, коли об'єкти розміщувалися залежно від наявності землі, джерел води та ландшафту, і характерна для поселень, які виникали як розсіяні групи індивідуальних садиб (формуються як невеликі скупчення із 2–5 будинків) або як віддалені одна від одної окремі оселі. **Просторові характеристики:** структура забудови фрагментована: між скупченнями житлових ділянок часто існують природні межі (лісосмуги, поля, балки), що знижує рівень щільності забудови; відсутність чіткої ієрархії вуличної мережі, яка має локальний, іноді сліпий, характер.

Архітектурні особливості. Архітектура в таких поселеннях є надзвичайно індивідуалізованою. Будинки можуть бути як традиційними сільськими хатами, так і сучасними приватними котеджами. Спостерігається відсутність єдиного стилістичного коду – забудова є строкатою щодо форм, матеріалів і кольорових рішень. Типова садиба включає житловий будинок, господарські споруди, город або сад, часто – автономні інженерні системи (колодязі, вигрібні ями, індивідуальні

джерела енергії). **Функціональні особливості.** Малогрупова структура передбачає високу автономність мешканців, орієнтовану на самозабезпечення. Водночас такі поселення мають обмежену доступність до об'єктів соціальної інфраструктури, що створює потребу в мобільності населення (транспортна залежність). Хутірна модель також ускладнює централізоване планування та інженерне обслуговування, що робить її вразливою в контексті модернізації, але водночас – перспективною для формування екологічно сталих і ландшафтно інтегрованих просторів. *Цей тип забудови є важливим об'єктом дослідження в межах типологічної класифікації, оскільки поєднує традиційні риси просторової організації із сучасними викликами інфраструктурної інтеграції;*

– **центрична структура із громадськими домінантами** (приклад: Бородянка, Макарів) формувалася навколо ключових соціально-громадських об'єктів, які виступають містобудівними домінантами (площі, адміністративні будівлі, школи, культурні центри, ринки, церкви). **Просторові характеристики:** радіальна або напіврадіальна вулична мережа, яка забезпечує під'їзд до центру та містобудівних домінант з різних напрямів. Зазвичай чітко виділяється центральна частина як географічна та функціональна «точка тяжіння» (щільна забудова та концентрація громадських функцій), навколо якої поступово зменшується щільність і змінюється характер забудови (багатоквартирні будинки в центрі, садибна забудова на периферії). **Функціональна структура.** Центрична модель забезпечує доступність основних сервісів: транспорту, медицини, освіти, торгівлі в радіусі пішої досяжності, що зручно для локального самоуправління і планування територіального розвитку; недоліком є перевантаження інфраструктури та втрати територіального і екологічного балансу у період повоєнного відновлення, коли інтенсивність функціонального навантаження зростає. **Архітектурні особливості.** Центральна забудова зазвичай включає споруди громадської інфраструктури, побудовані у різні історичні періоди (в стилі сталінської монументальності, пізньорадянських типових будинків культури та адміністрацій: наприклад, будівля районної ради у Макарові, велика площа з адмінбудівлями та меморіалами в Бородянці). Багатоквартирна житлова забудова концентрується навколо цих центрів, в напрямку периферії поступається індивідуальній, що архітектурно проявляється як контраст між масивнішими, іноді модерністськими

багатоповерхівками й більш традиційними садибами на околицях. *Цей тип структури має особливе значення для планування післявоєнного відновлення, оскільки дозволяє інтегрувати нові громадські функції у вже зрозумілу просторову логіку населених пунктів та формувати візуально-функціональні «якорі» соціального життя.*

– **індустріальну багатоповерхову забудову** (приклад: Ірпінь, Гостомель), яка сформувалася у другій половині XX ст. внаслідок активного розвитку промисловості, міграції трудових ресурсів і реалізації політики масового житлового будівництва.

Просторова структура: блочна, або мікрорайонна (великі масиви житлових будинків, згруповані навколо дворів, дитячих майданчиків і об'єктів побутового обслуговування, зазвичай мають сітчасту або напіввідкриту організацію, із внутрішніми проїздами з доступом до кожного під'їзду), з магістральною транспортною мережею, яка слугує межами мікрорайонів. **Архітектурні особливості.** У багатьох випадках поєднана «панельна» архітектура радянських мікрорайонів з форматами житлових комплексів після 2010-х рр. Типовою є забудова з 5–9-поверховими житловими будинками, зведеними з великих панельних або цегляних блоків. Архітектура будинків має утилітарний характер, обмежену стилістику за типовими проектами серій П-44, 1–464, 96 тощо, з лінійними або П-подібними корпусами з мінімалістичними фасадами та повторюваними елементами (балкони, вікна, сходові клітки). У 2000–2010-х рр. на околицях міст почали з'являтися нові багатоповерхові житлові комплекси в монолітно-каркасній технології, які вирізняються більш складними фасадними рішеннями, комерційною інфраструктурою на перших поверхах, прибудинковими паркінгами, часто мають закриту територію і меншу відкритість у міському контексті. **Функціональна структура.** Такі райони орієнтовані на щоденне використання (школи, садки, супермаркети, зупинки транспорту в пішій досяжності), але через високу щільність забудови, слабку інфраструктурну модернізацію та воєнні пошкодження (особливо в Ірпені та Гостомелі у 2022 р.) багато мікрорайонів потребують ревіталізації. Індустріальні території, що межують із житловими, створюють додаткові проблеми просторового шуму, екологічного дискомфорту та функціональної неузгодженості, проте водночас мають екологічний, економічний і соціальний потенціал для конверсії в публічні простори, бізнес-інкубатори або хаби. *Індустріально-масова багатоповерхова*

забудова є яскравим прикладом модерністської моделі міста, що нині потребує стратегій трансформації, інтеграції нових функцій і поєднання з локальною ідентичністю середовища;

– **дачно-котеджну розсипчасту забудову** (приклад: Ворзель), яка формувалася історично ще в XIX ст. як курортна зона для мешканців Києва, збережена у XX ст. завдяки санаторіям, будинкам відпочинку та садовим товариствам як територія сезонного, рекреаційного й дачного використання (комфортність, тиша, високий природний потенціал) з низькою щільністю забудови, великою питомою площею приватних ділянок і слабкою інтеграцією в міське середовище. **Просторова структура:** «розсипчаста» (окремі ділянки розміщені з великими інтервалами, часто без єдиної регламентації у формуванні кварталів), вулична мережа має ландшафтно зумовлену форму (вигини, тупикові проїзди), центри тяжіння (магазини, школи, адмінбудівлі) розташовані на великій відстані один від одного або відсутні, що створює низьку інтенсивність простору й слабку інфраструктурну пов'язаність. **Архітектурні особливості.** Широкий спектр архітектурних об'єктів: історичні дачі кінця XIX – початку XX ст., що мають стилізовані фасади, дерев'яні різьблені елементи, портики; пізніші садові будинки 1950–1980-х рр. з мінімалістичною архітектурою; сучасні котеджі 2000–2020-х рр., збудовані в індивідуальних стилях – від «альпійських» до модернових форм. Часто територія забудови включає ландшафтний дизайн, великі зелені зони, парканну ізоляцію, приватні автостоянки, індивідуальні інженерні мережі. **Функціональна структура.** Основна функція – житлова (зокрема, сезонна), частково рекреаційна; спонтанний характер котеджної забудови ускладнює планування та розміщення громадських функцій. Останніми десятиліттями змінюється характер використання інфраструктури (перехід від дачного до постійного проживання, потреба у школах, медичних закладах, транспортній доступності), виникають нові виклики (фрагментарність, транспортна ізоляція, слабка інженерна інфраструктура), а також загроза руйнування історичної дачної спадщини через хаотичну перебудову. Цей морфотип є перспективним для розвитку екологічних поселень, інклюзивного рекреаційного середовища й адаптивного ландшафтного дизайну, водночас потребує регламентів з охорони середовища та культурної спадщини;

– **післявоєнну хаотичну забудову** (приклад: Мощун, частково Гостомель) – виникає

внаслідок термінової потреби у відновленні житла після значних руйнувань, як це спостерігається в селах і містечках, що постраждали під час повномасштабної війни із 2022 р. У Мощуні, який був одним з епіцентрів бойових дій, та частково в околицях Гостомеля забудова здійснюється фрагментарно, без попередньої типологічної чи містобудівної паспортизації. **Просторова структура:** через брак єдиного плану реконструкції планувальна структура втрачає цілісність (нові будинки часто зводяться в обхід традиційних вуличних ліній, без урахування загальної геометрії ділянок або взаємозв'язків між сусідніми об'єктами), виникають «вставки» в існуюче середовище, що поглиблює морфологічну фрагментацію, призводить до хаотичного розміщення забудови, ускладнює подальше прокладання комунікацій, вулично-дорожньої мережі та формування повноцінних публічних просторів. **Архітектурні особливості.** У післявоєнній забудові, за відсутності загального архітектурно-містобудівного регламенту, переважають приватні одна та двоповерхові житлові будинки, зведені за типовими проєктами, адаптованими до гуманітарної допомоги чи спонсорських ініціатив, або індивідуально; їхні архітектурні якості часто підпорядковуються швидкості та доступності будівництва (використовуються готові модулі, SIP-панелі, контейнери, збірні залізобетонні або дерев'яні конструкції), фасади можуть бути тимчасовими, незавершеними, різноплановими, без стилістичної узгодженості, що призводить до дисгармонії середовища навіть у межах однієї вулиці або кварталу. **Функціональна структура.** Основною метою такої забудови є відновлення базової житлової функції, тому громадські об'єкти часто не зводяться паралельно із житлом або виникають у пристосованих будівлях, що створює інфраструктурний вакуум, призводить до соціального та просторового дисбалансу (нові житлові кластери не мають шкіл, медичних пунктів, належного транспортного сполучення). Проблемним є і правовий статус такої забудови: частина з неї може бути зведена без затверджених детальних планів територій (далі – ДПТ), без погодження меж ділянок, що ускладнює подальшу інтеграцію з нормативною системою містобудування. Цей тип морфології потребує невідкладної фази **структуризації:** розроблення планів відновлення, типологічної паспортизації нової забудови, регламентації відновлювальної архітектури з метою формування безпечного, функціонально збалансованого й архітектурно цілісного середовища.

Морфологічна класифікація забудови Бучанського району дозволила виявити шість домінантних морфотипів

(охоплюють спектр від традиційної сільської (лінійно-протяжна садибна, хутірна) через урбаністично-компактну (центрична, із громадськими домінантами, індустріальна багатопверхова) до сучасної трансформованої (дачно-котеджна, післявоєнна, хаотична), кожен із яких репрезентує окремий історико-просторовий пласт і є носієм якоїсь соціальної моделі, структури володіння, функціонального наповнення та архітектурної виразності. У межах аналізу визначених морфотипів стає можливим здійснення глибокого просторового «читання» території, виявлення притаманних їй типів формування середовища, сценаріїв освоєння та функціональних особливостей. Така типологія є відповіддю на історичні, ландшафтні, політичні й безпекові умови, структурує середовище, дозволяє виявити проблемні зони (фрагментація, неузгодженість, утрата ідентичності), потенційні вектори розвитку (ревіталізація, екологізація, конверсія).

Морфологічне типування має велике значення для формування інтегрованих стратегій відновлення: забезпечує базу для типологічної паспортизації, адаптивного зонування і архітектурного проектування з урахуванням реальної структури населених пунктів; створює основу для впровадження нормативних і методичних регламентів, що враховують локальну спадщину, соціальну сталість і вимоги до безпеки в умовах післявоєнного розвитку.

Функціональна типологія. Як підкреслено в огляді джерел, зокрема в роботах В. Лях, А. Дмитренко, Д. Коваленко [7; 8] та Н. Провотар [11], ефективне планування розвитку територій потребує розуміння функціонального профілю забудови, що формується під впливом соціально-економічних потреб та історико-географічних чинників. Запропоноване авторами функціональне зонування (аграрно-житлові, рекреаційні, індустріальні, транзитні та періурбаністичні зони) є логічним продовженням цієї методології. Урахування функціонального розмаїття дозволяє адаптувати планувальні принципи до реальних потреб і потенціалів кожної території: транзитно-сервісні зони потребують мобільної інфраструктури й адаптивних сервісів, аграрно-житлові – захисту від надмірної урбанізації та дбайливої інтеграції.

Функціональне зонування забудови охоплює: аграрно-житлові структури, житлово-рекреаційні (курортні), індустріально-міські, транзитно-сервісні, peri-urban areas – приміські зони агломераційного впливу [11].

Кожна функціональна група (табл. 5–6) має відповідні **планувальні принципи та виклики щодо сталого розвитку:**

– **аграрно-житлові структури** формуються на основі поєднання житлової функції з аграрною діяльністю, переважно на приватних ділянках, що використовуються для вирощування сільськогосподарських культур, ведення тваринництва або садівництва. Цей тип є домінантним у сільських громадах, що мають низьку щільність населення, садибну забудову й просторову орієнтацію на взаємодію з ландшафтом і природними ресурсами. **Просторово-типологічні характеристики:** великі садибні ділянки (від 0,10 до 0,25 га), що дозволяють розміщення не лише житлового будинку, але й господарських споруд (сараї, хліви, комори, теплиці, погребі тощо); формально-просторове зонування ділянки: житловий блок, господарська зона, город, сад/виноградник; мережа доріг місцевого значення, часто ґрунтових або частково заасфальтованих, що мають локальний характер (вулиці тупикові, без наскрізного транзиту); низький рівень інфраструктурної насиченості: відсутність централізованої каналізації, іноді – водопостачання або газу, що компенсується індивідуальними системами (свердловини, вигрібні ями, печі, автономне опалення); орієнтація фасадів на вулицю, з формуванням візуального фронту поселення. **Приклади в Бучанському районі:** Здвижівка – класична лінійна структура з вираженням приватним аграрним використанням ділянок; понад 80% дворів мають присадибне землеробство; Немішаєве (околичні квартали) – збереження аграрної функції попри наближення до міських типів забудови; активне ведення садівництва; Шибене, Нова Гребля, Неграші – населені пункти з мінімальними ознаками урбанізації, цілком побудовані на аграрно-садибній структурі; старі частини Блиставиці і Луб'янки – досі функціонують як приватні господарства із самозабезпеченням. **Функціональні особливості:** економічна база: переважно натуральне господарство із частковим продажем надлишків продукції (на базарах, у межах місцевих ланцюгів збуту); соціальна структура: населення – переважно старші люди або родини, що мають аграрну спадковість; молодь або виїжджає, або зберігає дачну модель проживання; архітектурна розмаїтість – від старих глинобитних хат до новобудов з індивідуальним архітектурним рішенням; формування локальних кластерів – вулиці або квартали мають спільні риси планування, що зберігаються у спадкових моделях забудови. **Актуальні виклики та**

потенціал: демографічне старіння населення призводить до деградації аграрного потенціалу, вивільнення землі; недостатня інженерна інфраструктура ускладнює модернізацію середовища; потенціал для агротуризму та зелених кластерів (екоферми, локальні хаби переробки продукції); можливість інтеграції з національними програмами відновлення сільських територій, особливо з урахуванням безпечного просторового середовища. *Аграрно-житлові структури є перспективною моделлю просторової самодостатності, яка за правильного регулювання може стати основою для сталого розвитку периферійних громад у межах району;*

– **житлово-рекреаційні (курортні) структури агломераційного впливу** є поєднанням постійного житлового середовища з рекреаційною функцією, орієнтованою на оздоровлення, відпочинок, тимчасове або сезонне проживання, що характерно для населених пунктів, що історично виконували санаторно-курортну роль, але в умовах сучасного розростання великих міст (особливо агломераційного тиску Києва) перетворюються на передміські житлові анклавів з рекреаційними рисами. Такі території мають подвійну ідентичність: як осередки природного та ландшафтного ресурсу (ліси, озера, мінеральні води), як локуси нової хвилі індивідуального житлового будівництва, орієнтованого на комфорт, тишу, іноді елітність. **Просторові характеристики:** низька щільність забудови з великими приватними ділянками (до 0,3–0,5 га), віддаленістю між будівлями, збереженими зеленими зонами; наявність історичних рекреаційних об'єктів (санаторії, пансіонати, дачі) та сучасної курортної інфраструктури (спа-комплекси, вілли, котеджі, реабілітаційні центри); нерегулярна структура вуличної мережі, адаптована до природного рельєфу; відсутність чіткої кварталізації; орієнтація фасадів і забудови на природні доміанти (ліс, вода), що формує пейзажно-чутливе середовище; переважання індивідуального транспорту: бракує громадського транспорту, тротуарів, міжквартальної пішохідної зв'язності. **Приклади в Бучанському районі:** Ворзель – яскравий приклад класичного курортного селища з рекреаційною спадщиною кінця XIX – початку XX ст. (санаторії, дачі), що останніми роками інтенсивно трансформується в житлово-рекреаційне передмістя Києва. Нові котеджні містечка (Green Town, Villagio Verde тощо) будуються на тлі історичних парків; Коцюбинське, Блиставиця (частково) – мають подібні риси завдяки розташуванню біля лісів і транспортній доступності з боку столиці; Лісова

Буча – приклад приватної урбанізації у природному середовищі, що має ознаки закритих житлово-рекреаційних комплексів із власною інфраструктурою. **Архітектурні ознаки:** індивідуальні будинки та котеджі з підвищеним комфортом: великі вікна, тераси, панорамні фасади, приватні двори з ландшафтным дизайном; змішування історичних об'єктів (дерев'яні дачі, цегляні вілли початку XX ст.) із сучасними авторськими проєктами; у новітніх кварталах – відсутність типовості, що призводить до архітектурної строкатості, але й дозволяє реалізацію принципів екологічного, біокліматичного, енергоефективного будівництва. **Функціональні особливості:** домінуюча функція – житлова, з додатковими рекреаційними компонентами (сервіс, догляд, спорт, медичні послуги); сезонність – частина будинків використовується лише влітку або як друга домівка; проблеми доступності – брак соціальної інфраструктури для постійного проживання (шкіл, садків, лікарень) і нормативного регулювання забудови у природоохоронних зонах; зростання навантаження на екосистему – привабливість для мігрантів із Києва призводить до забудови лісових масивів, деградації природних зон. *Житлово-рекреаційні структури в агломераційній зоні мають потенціал стати ядрами здорового, екологічного середовища проживання, але потребують стратегічного регулювання забудови, збереження рекреаційної спадщини й забезпечення доступу до базових сервісів для стабільного розвитку;*

– **індустріально-міські структури агломераційного впливу** формуються в межах населених пунктів, які розташовані в зоні прямого агломераційного впливу великого міста (у даному разі Києва) та мають системно розвинену індустріальну базу з паралельним розвитком міського житлового середовища. Такі території виникають або як сателіти великих міст, або як вузли промислового та логістичного обслуговування, що включають житлову, виробничу й сервісну функції. **Просторові характеристики:** поєднання зон великої промисловості або складської логістики з багатоквартирною житловою забудовою (часто мікрорайонного типу); тісна транспортна зв'язаність з ядром агломерації (Києвом) – наявність автомобільних магістралей, залізничних вузлів, міських маршрутів (приміських електричок, маршруток, автобусів); функціональна багатозональність: житлова, виробнича, сервісна, іноді транзитна (митниці, термінали, хаби); наявність «буферних зон» між житловими кварталами й промисловими зонами, які

іноді є недовикористаними або занедбаними. **Архітектурні та містобудівні особливості:** багатоповерхова радянська забудова (5–9 поверхів), часто – типова, серійна (серії П-44, 1–447С, 96 тощо); новітні житлові комплекси – у зоні розростання або конверсії промислових територій (комплекси з інфраструктурою: ТЦ, садками, приватними школами); індустриальні зони: склади, логістичні парки, виробничі цехи – часто в металевих конструкціях, з великими площами; архітектурна строкатість через паралельне функціонування старої та нової забудови, що створює візуальний конфлікт. **Приклади в Бучанському районі:** Ірпінь – приклад міста, яке має розвинену житлову багатоповерхову інфраструктуру, але функціонує в інтенсивному тиску Київської агломерації, нові ЖК заміщують старі індустриальні території, створюючи змішану морфологію; Гостомель – приклад селища з потужною індустриально-логістичною зоною (аеропорт Антонов, логістичні парки), яка тісно інтегрована із системою постачання Києва, спостерігається різкий контраст між житловими мікрорайонами й промисловими кластерами; Коцюбинське – індустриальне селище з мозаїчною житловою структурою, яке функціонує як передмістя Києва, але має значну транспортну й екологічну залежність. **Функціональні особливості:** постійне населення зі змішаною зайнятістю: частина мешканців працює в Києві, частина – у місцевій індустрії або сфері послуг; проблеми з екологією, шумовим навантаженням, транспортною перенасиченістю, особливо в зонах стику житлової та промислової функції; висока мобільність населення, що зумовлює потребу в потужній транспортній інфраструктурі; потенціал для розвитку індустриальних хабів із вбудованими житловими й сервісними зонами (мікроурбанізм, змішане зонування). **Потенціал і виклики:** потенціал для ревіталізації промислових територій шляхом створення мікрорайонів змішаного використання; конфлікти зонування: санітарні зони, шум, забруднення; інституційний виклик – потреба в інтеграції муніципального управління із транспортними, екологічними й інфраструктурними стратегіями в межах агломерації. *Індустриально-міські структури агломераційного типу – це динамічний, але напружений тип середовища, який потребує нових стратегій просторового планування: змішаного використання, архітектурної ревіталізації, сталого транспортного балансу та впровадження в інфраструктуру;*

– **транзитно-сервісні структури агломераційного типу** формуються на

перетині основних транспортних коридорів (автомобільних магістралей, залізниць, логістичних маршрутів) і орієнтовані на обслуговування мобільного населення, логістики, торгівлі, сервісу та короточасного перебування. У межах Київської агломерації такі структури зосереджуються вздовж автомагістралей державного значення (наприклад, траса М07 Київ – Ковель – Ягодин), а також навколо вузлових транспортних і адміністративних точок. **Просторові характеристики:** локація на периферії міст або селищ, часто поблизу транспортних розв'язок, трас, залізничних станцій; просторове формування стрічками вздовж магістралей або вузловими кластерами біля перехресть, виїздів, станцій; функціональне розшарування територій: АЗС, логістичні центри, склади, готелі, кафе, СТО, ТЦ, ринки, автостанції, з мінімальним житловим фондом або його цілковитою відсутністю; низький рівень інтеграції зі структурою місцевих громад, що формує «нейтральні» зони в соціальному сенсі. **Архітектурні та типологічні особливості:** архітектура утилітарного типу (великопрольотні металеві ангари, швидкокомпоновані споруди, засклені торгові зали, павільйони); нестабільна стилістика, відсутність єдиного візуального коду; орієнтація на автомобіль – стоянки на значній частині ділянок, простори відкриті, зонально фрагментовані. **Приклади в Бучанському районі:** траса Київ – Ковель – Ягодин (М07) – найяскравіший приклад транзитно-сервісної осі, уздовж якої розміщено велику кількість автосервісів, кафе, складів, готелів, ринків і логістичних хабів; Бородянка – має залізничну станцію та кілька автостанцій, що генерують сервісні кластери (ринок, готелі, доставка); Гостомель та північ Ірпеня формують транзитну сервісну зону на перетині шляхів із Києва на Вишгород, з логістичними складськими центрами та мережею супутніх об'єктів; коло Ворзеля спостерігається формування локальних сервісних анклавів уздовж вулиць Польової, Курортної, з орієнтацією на мобільних клієнтів (рекреаційних або транзитних). **Функціональні особливості:** обслуговування транзитного потоку – водіїв, подорожніх, персоналу логістичних хабів; зосередженість на короточасному використанні: добові готелі, сервіс «біля дороги», швидка торгівля, доставки; висока динаміка ротації бізнесу – залежність від транспортного потоку та ринкової кон'юнктури; низька інтегрованість із системою місцевих послуг, майже цілковита відсутність житлової забудови поруч, що призводить до фрагментарності простору. **Виклики та потенціал:**

просторове засмічення: накопичення хаотичних об'єктів без регламенту забудови; потреба в регламентації архітектурного середовища та благоустрою вздовж магістралей; можливість перетворення на стратегічні логістично-сервісні осередки – через зонування, формування кластерів «транспорт + сервіс + інновації» (для перевалочних центрів гуманітарної або будівельної логістики). *Транзитно-сервісні структури є важливим складником просторової картини агломерації, забезпечують мобільність, обслуговування руху, розвиток малого бізнесу та підтримку логістичних процесів. Проте без стратегічного регулювання вони можуть стати факторами деградації простору, втрати візуального й екологічного балансу;*

– **приміські зони агломераційного впливу (*peri-urban areas*)** – це території на межі міського та сільського середовищ, які перебувають в орбіті впливу великого міста, у нашому випадку – Києва, і є транзитивним простором між ядром агломерації та сільськими околицями. Їх вирізняють гібридна структура землекористування, високий темп розростання, морфологічна невизначеність та висока функціональна мінливість, відсутність чітко визначеної містобудівної моделі – у них одночасно співіснують нові котеджні містечка, залишки сільської забудови, логістика та склади, поля, які поступово переходять у житлову або комерційну забудову, території з невизначеним статусом (занедбані, незаконні, стихійні забудови). **Просторові характеристики:** слабка регламентація забудови – відсутність детальних планів території (ДПТ), зонінгу або єдиної стратегії; інтенсивний тиск з боку девелопменту – приватні житлові комплекси з'являються на землях колишнього сільськогосподарського призначення; морфологічна строкатість – поєднання садибної, багатопверхової, дачної забудови, інфраструктурних об'єктів, аграрних масивів; низька щільність у межах розростання – велика кількість порожніх або напівосвоєних ділянок; транспортна залежність від міста – більшість мешканців працює або навчається в Києві, що формує маятникову міграцію. **Приклади в Бучанському районі:** коло Бучі, Ірпеня, Гостомеля – райони, що втратили сільський статус, але не стали повноцінно урбанізованими (садибна забудова чергується з новими ЖК, зберігаються поля або дачні ділянки, інженерна інфраструктура (каналізація, водопостачання) розвинута нерівномірно); Козинці, Бабинці, Блоставиця – села з високим ступенем урбанізаційного впливу – активно забудовуються котеджними містечками,

але водночас мають аграрну функцію і низьку щільність сервісів; Коцюбинське – приклад перетворення приміської зони на щільне передмістя, яке адміністративно належить Києву, але просторово функціонує як частина периферійного поясу. **Функціональні особливості:** житлова функція домінує, але має переважно «спальну» роль; сервісна інфраструктура нерозвинена або стихійна – відсутні школи, садки, поліклініки, транспортна система не адаптована до зростання населення; нерівність у доступі до ресурсів – як результат неузгодженого планування та різної швидкості розвитку окремих ділянок; інституційна фрагментарність – громади часто не мають повноважень або ресурсів на планування території відповідно до її реального навантаження. **Потенціал і виклики:** потенціал – формування нових районів сталого урбанізму, з низькою щільністю, екологічною орієнтацією, інноваційними типами житла; інтеграція аграрних і рекреаційних функцій із житловими (урбаністичні ферми, зелені пояси); упровадження нових форматів муніципального планування (локальні схеми розвитку, змішане землекористування, цифрове зонування); **виклики** – стихійна забудова без планування навантажує дороги, школи, медицину, породжує конфлікти з ландшафтным і екологічним каркасом (збудова природних лісів, річкових долин); труднощі з формалізацією – багато забудов зведено з порушенням норм або без юридичного оформлення. *Приміські зони агломераційного впливу є перехідним шаром між містом і селом, майданчиком для пошуку нової парадигми просторового планування, що враховує мобільність, ландшафтну чутливість і потреби у змішаній багатофункціональності. Їх ефективне освоєння потребує гнучких регламентів, цифрових інструментів аналізу й активної участі громади у плануванні.*

Групування населених пунктів Бучанського району за домінантними морфотипами (табл. 7):

1. Індустріальна багатопверхова забудова: населені пункти: Ірпінь, Гостомель, Коцюбинське; функціональні типи: індустріально-міський, індустріально-приміський; типові виклики: перенаселення, потреба в ревіталізації мікрорайонів, конфлікт між житловою та промисловою функціями, післявоєнні руйнування та хаотичне відновлення.

2. Центрична структура із громадськими домінантами: населені пункти: Буча, Бородянка, Макарів; функціональні типи: житлово-рекреаційний, центрично-громадський; типові виклики: втрати історичних

Таблиця 5

Функціональна типологія забудови Бучанського району

Тип функціональної структури	Ключові ознаки	Типові приклади в Бучанському районі	Проблеми та виклики
Аграрно-житлова	Поєднання житлової та аграрної функцій, великі садиби, індивідуальне господарство.	Здвижівка, Немішаєве, Шибене.	Деградація аграрної інфраструктури, старіння населення, низька інженерна оснащеність.
Житлово-рекреаційна (курортна)	Рекреаційна привабливість, сезонне або постійне проживання, низька щільність.	Ворзель, Лісова Буча, Коцюбинське.	Слабка соціальна інфраструктура, хаотичне будівництво, тиск на екосистему.
Індустріально-міська	Поєднання житлових мікрорайонів і промислових зон, тиск агломерації.	Ірпінь, Гостомель, Коцюбинське.	Конфлікти між зонами, екологічне навантаження, потреба в ревіталізації.
Транзитно-сервісна	Розміщення вздовж транспортних коридорів, сервіс для мобільного населення	Траса М07, Бородянка, логістичні зони Гостомеля.	Просторова фрагментація, слабка інтеграція із громадами, транспортні перевантаження.
Приміська (peri-urban)	Гібридне середовище між містом і селом, неузгоджене зростання, урбанізаційний тиск.	Блиставиця, Бабинці, Козинці, околиці Бучі.	Стихійна забудова, інституційна фрагментарність, неуніфіковане планування.

Таблиця 6

Узагальнення типів забудови міст Бучанського району

Населений пункт	Домінантний морфотип забудови	Функціональний тип	Типові виклики
Ірпінь	Індустріальна багатоповерхова	Індустріально-міський	Щільність, потреба в ревіталізації.
Гостомель	Індустріальна + післявоєнна	Індустріально-міський	Поєднання зруйнованих і нових кварталів.
Буча	Центрична + Житлово-рекреаційна	Житлово-рекреаційний / адміністративний	Фрагментація забудови, втрати після бойових дій.
Ворзель	Житлово-рекреаційна (курортна)	Рекреаційний / житловий	Стихійна котеджна забудова, тиск на природу.
Бородянка	Центрична	Центрично-громадський	Відновлення центру, інтеграція периферії.
Макарів	Центрична	Центрично-громадський	Доступ до сервісів, розвиток центрів.
Немішаєве	Лінійно-протяжна садибна	Аграрно-житловий	Інфраструктурна обмеженість.
Здвижівка	Лінійно-протяжна садибна	Аграрно-житловий	Демографічний спад, слабе планування.
Мироцьке	Хутірна/малогрупова	Аграрно-житловий	Фрагментарність, індивідуалізована забудова.
Блиставиця	Приміська (peri-urban)	Приміський / котеджна забудова	Урбанізаційний тиск, відсутність регламентів.
Козинці	Приміська (peri-urban)	Приміський / змішаний	Стихійне розростання.
Шибене	Аграрно-житлова	Аграрно-житловий	Старіння, низька щільність.
Коцюбинське	Індустріальна/приміська	Індустріальний / периферійний житловий.	Функціональна строкатість, потреба в зонуванні.

центрів, перевантаження соціальної інфраструктури, незбалансованість між центральною та периферійною забудовою.

3. Лінійно-протяжна садибна забудова: населені пункти: Немішаєве, Здвижівка; функціональний тип: аграрно-житловий;

типові виклики: низькі щільність та протяжність, брак централізованих сервісів, демографічне старіння.

4. Хутірна / малогрупова забудова: населений пункт: Мироцьке; функціональний тип: аграрно-житловий; типові виклики:

просторове розпорошення, індивідуалізована забудова без інфраструктурного каркаса, проблеми доступності послуг.

5. Житлово-рекреаційна (курортна) забудова: населені пункти: Ворзель, Лісова Буча; функціональний тип: рекреаційний, житлово-рекреаційний; типові виклики: хаотична котеджна забудова, тиск на природне середовище, втрата історичної дачної ідентичності.

6. Приміська (peri-urban) забудова: населені пункти: Блоставиця, Козинці; функціональний тип: приміський / змішаний; типові виклики: відсутність регламентів, стихійне розростання, нестача інфраструктури.

7. Аграрно-житлова забудова: населені пункти: Шибене, частково Мироцьке; функціональний тип: аграрно-житловий; типові виклики: старіння сільських структур, потреба в модернізації господарств, низький доступ до сучасних сервісів.

Це групування може стати основою для створення «типологічної карти забудови району», що дозволяє визначати пріоритети для просторового планування, паспортизації, зонування та стратегій ревіталізації кожної з функціональних територій.

Таблиця 7 може бути використана як основа для типологічної паспортизації територій, створення моделі зонування, планування відновлення та розвитку агломераційного поясу Бучанського району.

Функціональна типологія забудови Бучанського району відображає просторову складність, багатшаровість і нерівномірність розвитку територій, що зумовлені історичними процесами, інфраструктурною доступністю, близькістю до Києва, а також наслідками повномасштабного вторгнення 2022 р.

Виявлено п'ять основних типів функціональних структур: аграрно-житлові, що зберігають традиційний уклад, але потребують інфраструктурного оновлення; житлово-рекреаційні, з високим природним потенціалом і потребою у збереженні курортної ідентичності; індустріально-міські, що є осередками щільного проживання, економічної активності, але стикаються з викликами ревіталізації та екологічної рівноваги; транзитно-сервісні, які виконують роль інфраструктурних і логістичних хабів, однак залишаються фрагментованими та мало інтегровані із системою місцевого управління; приміські зони агломераційного впливу (peri-urban areas), що найбільш динамічно змінюються, часто стихійно, без належної планувальної координації.

Аналіз показує, що відсутність цілісної моделі функціонального зонування на рівні району ускладнює адаптацію до нових потреб: безпекових, соціальних, екологічних, тому низка територій розвиваються автономно або суперечливо (котеджна забудова в рекреаційних зонах без урахування транспортної доступності чи сервісного забезпечення; промислові зони, що межують із житловими кварталами; аграрні ділянки, які поступово забудовуються хаотичними житловими формами).

Отже, **функціональна типологія** може стати аналітичним інструментом опису стану територій і основою для побудови сценаріїв просторової трансформації, визначення зон пріоритетного втручання, формування міжмуніципальної співпраці для управління ресурсами. Її впровадження у практику планування Бучанського району дозволить забезпечити стратегічне зонування, збереження локальної специфіки й узгоджене відновлення з урахуванням викликів стійкого розвитку.

Таблиця 7

Морфотипи забудови Бучанського району

Морфотип забудови	Населені пункти	Функціональний тип	Типові виклики
Індустріальна багатоповерхова	Ірпінь, Гостомель, Коцюбинське.	Індустріально-міський, індустріально-приміський.	Щільність, ревіталізація, руїнування.
Центрична структура	Буча, Бородянка, Макарів.	Центрично-громадський, житлово-рекреаційний.	Втрати центрів, перевантаження, фрагментація.
Лінійно-протяжна садибна	Немішаєве, Здвизівка	Аграрно-житловий	Низька щільність, слабка інфраструктура.
Хутірна / малогрупова	Мироцьке	Аграрно-житловий	Розпорошення, індивідуалізм, доступ до послуг.
Житлово-рекреаційна (курортна)	Ворзель, Лісова Буча	Рекреаційний, житлово-рекреаційний.	Хаотична забудова, тиск на природу, втрата стилю.
Приміська (peri-urban)	Блоставиця, Козинці	Приміський, змішаний.	Стихійне розростання, відсутність регламентів.
Аграрно-житлова	Шибене, Здвизівка, частково Мироцьке.	Аграрно-житловий	Старіння, низький доступ до сервісів.

Часові шари забудови.

У роботах С. Попової [9], Л. Прибегі, І. Жежеріної, А. Гученко [10], а також дослідженнях КРМГ [20] та Київської школи економіки [21] відзначено вплив історичних періодів на формування архітектурної та функціональної структури міст. Відділення часових шарів від традиційної сільської до повоєнної відбудови дозволяє не лише врахувати архітектурно-стилістичне розмаїття, а й виявити глибину просторової трансформації, яку пережила кожна територія. Це особливо важливо для визначення культурної цінності забудови, яку досліджував В. Вечерський [1], та пріоритетності відновлення. Такий підхід дає історичне підґрунтя для проектування сценаріїв ревіталізації з урахуванням візуальної спадкоємності та соціальної тяглості середовища.

Типи забудови можна також класифікувати за історичними періодами: традиційна сільська (до 1945 р.), радянська модерністська (1945–1980 рр.), пострадянське самобудування (1990–2010 рр.), передвоєнна урбанізація (2010–2022 рр.), повоєнна відбудова (після 2022 р.). Кожен період має свій набір візуальних і функціональних характеристик [8–10; 20–22], які розглянуто в **часовій класифікації типів забудови** (табл. 8):

– **традиційна сільська забудова (до 1945 р.). Просторові ознаки:** лінійно-протяжне або малогрупове планування, переважно вздовж доріг або рельєфних контурів; садибна структура з господарськими дворами, садами, городами. **Архітектурний вигляд:** дерев'яні або глинобитні хати із солом'яними або двосхилими черепичними дахами; скромна орнаментика, використання місцевих матеріалів. **Функціональні риси:** самозабезпечення, господарська автономія, тісна інтеграція із природним середовищем. **Приклади:** сектори сіл Здвижівка, Мироцьке, Шибене;

– **радянська модерністська забудова (1945–1980 рр.). Просторові ознаки:** квартальна забудова з нормативним розміщенням громадських, освітніх і побутових об'єктів; мікрорайонний принцип планування. **Архітектурний вигляд:** стандартні типові серії будинків (1–447, 1–464, 96), 3–5-поверхові панельні блоки, функціоналізм у стилі без декору. **Функціональні риси:** державне централізоване житло, орієнтація на індустріальне місто, розміщення поруч із промисловими зонами. **Приклади:** житлові масиви в Ірпені, частково в Бучі та Гостомелі;

– **пострадянське самобудування (1990–2010 рр.). Просторові ознаки:** хаотичне інфільтраційне будівництво в межах

існуючих вулиць або нових несанкціонованих кварталів; відсутність планового зонування. **Архітектурний вигляд:** індивідуальні проекти, без єдиної стилістики, варіативність за поверховістю, масштабами та якістю виконання. **Функціональні риси:** житло із приватною ініціативою, без інженерного супроводу або з автономними системами. **Приклади:** котеджні поля у Ворзелі, Блиставиці, частково околиці Бучі;

– **передвоєнна урбанізація (2010–2022 рр.). Просторові ознаки:** формування нових житлових комплексів, розширення приміської забудови в агломераційному поясі; упорядковані квартали зі змішаним використанням. **Архітектурний вигляд:** житлові комплекси (далі – ЖК) з фасадною стилізацією (лофт, модерн, мінімалізм); перші поверхи з комерційною функцією; прибудинкові простори. **Функціональні риси:** нові формати житла для середнього класу, транспортна залежність від Києва, акцент на охоронюваних територіях і ландшафтному дизайні. **Приклади:** новобудови в Ірпені, Гостомелі, Бучі, Ворзелі;

– **повоєнна відбудова (після 2022 р.). Просторові ознаки:** спонтанне або швидке будівництво на місці зруйнованих будинків; фрагментація структури вулиць; відсутність комплексних рішень. **Архітектурний вигляд:** одно- і двоповерхові будинки зі збірних матеріалів, тимчасові споруди, гуманітарне житло; незавершені фасади, контейнери, SIP-панелі. **Функціональні риси:** забезпечення базових потреб у житлі; відсутність публічних просторів, критична нестача інфраструктури; низький ступінь інтеграції із просторовою системою. **Приклади:** Мощун, частково Гостомель, північні частини Бородянки.

Класифікація за історичними періодами дозволяє відстежувати генезис морфотипів, оцінювати втрати та потенціал відновлення, а також формувати адаптивні сценарії для реконструкції та інтеграції нової забудови у структуру району. Цей підхід до класифікації може бути основою для типологічної паспортизації населених пунктів, формування хронологічних карт, ревіталізаційних планів і моделювання змішаних зон.

Класифікація забудови за історичними періодами дозволяє виокремити п'ять часових типів, кожен із яких формує унікальний набір морфологічних, візуальних і функціональних характеристик, що накладаються шарами у просторовій структурі Бучанського району. Традиційна сільська забудова заклала фундамент локальної ідентичності, демонструючи

Таблиця 8

Типи забудови за історичними періодами

Період	Характерні ознаки забудови	Типові приклади
Традиційна сільська (до 1945 р.)	Лінійно-садибна або хутірна структура, натуральні матеріали, аграрна функція, орієнтація на самозабезпечення, інтеграція з ландшафтом.	Здвижівка, Мироцьке, Шибене.
Радянська модерністська (1945–1980 рр.)	Квартальна / мікрорайонна забудова, типові серії будинків (панельні, цегляні), функціоналізм, наявність громадської інфраструктури.	Ірпінь, Бородянка, Гостомель.
Пострадянське самобудівництво (1990–2010 рр.)	Індивідуальна забудова, відсутність загального плану, хаотичне зростання, різнотипність архітектурних рішень, автономні інженерні системи.	Ворзель, Блиставиця, околиці Бучі.
Передвоєнна урбанізація (2010–2022 рр.)	Нові житлові комплекси, стилізація фасадів, змішане функціональне використання, прибудинкова інфраструктура, інтеграція з агломерацією.	ЖК у Бучі, Ірпені, Гостомелі.
Повоєнна відбудова (після 2022 р.)	Фрагментарна, спонтанна забудова, використання тимчасових і гуманітарних рішень, відсутність зонування, потреба в інтеграції із середовищем.	Мощун, частково Гостомель, північ Бородянки.

тісний зв'язок із ландшафтом і соціальною автономією. Проте нині ці території мають обмежений потенціал розвитку через демографічне старіння та інфраструктурну вразливість. Радянська модерністська епоха залишила після себе мікрорайонну структуру з типізованою архітектурою та централізованою інфраструктурою, яка значною мірою застаріла, але є основою для сучасної ревіталізації. Пострадянська забудова виявилася найбільш строкатою – самовільні й індивідуальні проекти зумовили морфологічну фрагментацію, відсутність соціальної інфраструктури й містобудівного балансу, що створює виклики для формування цілісного середовища. Передвоєнна урбанізація (2010–2022 рр.) виявила прагнення до упорядкування: з'явилися багатофункціональні житлові комплекси, що орієнтуються на агломераційні потоки, однак залишаються залежними від столиці й часто не забезпечують локальної інтеграції. Повоєнна відбудова (після 2022 р.) формує новий тип морфології – фрагментарну, швидку й часто незавершену. Вона має потенціал трансформації в повноцінні житлові кластери, але лише за умови комплексного планування, типологічної паспортизації та інтеграції з довоєнним середовищем.

Отже, часова стратифікація забудови має ключове значення для планування відновлення, формування архітектурно-просторової спадкоємності, визначення зон інтервенції та адаптації інфраструктури до нових умов. Цей підхід дозволяє розглядати кожен морфотип не лише як об'єкт реконструкції, а як елемент культурної, соціальної та просторової тяглості, що потребує зваженого, історично обґрунтованого підходу до інтеграції з майбутньою моделлю району.

ВИСНОВКИ

Забудову Бучанського району репрезентовано як просторово-функціональну мозаїку, сформовану на стику сільської традиції, радянської модернізації, пострадянської фрагментації та повоєнного відновлення, та морфологічно розподілено на шість основних типів: лінійно-протяжну садибну, хутірну малогрупову, центричну із громадськими домінантами, індустріальну багатоповерхову, дачно-котеджну та післявоєнну хаотичну, з відображенням етапів історичного розвитку та відповідних соціальних, екологічних і економічних моделей освоєння простору.

Визначено, що функціонально район охоплює аграрно-житлові зони (Здвижівка, Немішаєве), житлово-рекреаційні анклавів (Ворзель, Лісова Буча), індустріально-міські середовища (Ірпінь, Гостомель), транзитно-сервісні коридори (траса М07, околиці Бородянки) та приміські *peri-urban* зони (Блиставиця, Козинці), кожна з яких має унікальні виклики щодо управління, зонування та інфраструктурного розвитку.

Історичну забудову розподілено на п'ять часових періодів: від традиційного сільського ландшафту до післявоєнної урбаністичної фрагментації. Така стратифікація дозволяє не лише реконструювати послідовність формування середовища, а й виявити зони ризику та потенціал для цільових ревіталізаційних стратегій.

У Бучанському районі виявлено багатопланову типологічну структуру забудови. Паспортизація типів забудови та створення типових проектних рішень мають стати частиною політики просторового відновлення району на основі таких запропонованих положень:

– **Бучанському району властива висока морфологічна та функціональна різноманітність**, що є наслідком історичної багатшаровості, агломераційного впливу Києва, масштабних воєнних руйнувань. Ідентифіковано шість базових морфотипів забудови, кожен з яких має власну структуру, глибину трансформації та функціональне призначення;

– **функціональна типологія забудови охоплює п'ять ключових груп** – аграрно-житлову, житлово-рекреаційну, індустріально-міську, транзитно-сервісну та приміську (*peri-urban*), які відрізняються одна від одної не лише планувальною структурою, а й актуальними викликами щодо сталого розвитку, соціальної інтеграції та інженерного забезпечення;

– **часовий аналіз забудови виявляє п'ять основних періодів**, починаючи із традиційної сільської структури й завершуючи повоєнною хаотичною забудовою, що дозволяє визначати типологічні шари, виявляти локальні доміанти та формувати сценарії цілісного відновлення;

– **типологічне структурування забудови є дієвим інструментом просторового аналізу та планування**, який забезпечує можливість обґрунтованого зонування, паспортизації територій, визначення зон втручання та формування архітектурно-інфраструктурних рішень, орієнтованих на безпеку, комфорт і локальну ідентичність;

– розроблена **регіональна типологія має прикладне значення** для створення моделей ДПТ, сценаріїв відновлення, мікропланів ревіталізації та стратегій розвитку громад. Вона сприяє інтеграції архітектурної спадщини з функціональними потребами в умовах повоєнної трансформації простору.

Теоретичні результати дослідження включають шість доміантних морфотипів забудови, які структурують просторову організацію Бучанського району; функціональну типологію територій на основі локального контексту; хронологічну типологію трансформації забудови, що дозволяє формувати уявлення про динаміку розвитку; а часові параметри – обґрунтування типологічного аналізу як інструменту стратегічного планування, інтеграції безпеки, збереження ідентичності.

Отже, регіональна типологія Бучанського району є інструментом просторової діагностики, що забезпечує аналітичну базу для розроблення детальних планів територій (ДПТ), підґрунтя для паспортизації населених пунктів, основу для моделювання зон сталого розвитку, інтеграцію безпекових

та ідентифікаційних компонентів у процесах архітектурного планування, є передумовою створення інструментів просторової політики, які поєднують локальні особливості з регіональними стратегіями відновлення, розвитку та збереження просторової спадщини.

ЛІТЕРАТУРА

[1] Вечерський В. Спадщина містобудування України: теорія і практика історико-містобудівних пам'яток охоронних досліджень населених місць. Київ : НДІТІАМ, 2003. С. 63.

[2] Вигдорович О. Сучасні тенденції розвитку соціально-планувальної структури системи обслуговування в архітектурно-містобудівних комплексах. *Науковий вісник будівництва*. 2019. № 4 (98). С. 27–33.

[3] Вигдорович О. Види житлової забудови індустріального періоду: історія та сучасний стан (на прикладі міста Харкова). *Науковий вісник будівництва*. 2021. № 103 (1). С. 25–32. URL: <https://svc.kname.edu.ua/index.php/svc/article/view/25> (дата звернення: 19.04.2025).

[4] Водзинський Є. Охорона ландшафтів як складова збереження культурної спадщини. *Праці науково-дослідного інституту пам'яток охоронних досліджень*. Вип. 5. Київ : Фенікс, 2010. С. 301–317.

[5] Гаєвська О. Серійна житлова забудова другої половини ХХ ст.: потенціал для модернізації та ревіталізації. *Вісник Національного університету «Львівська політехніка»*. 2020. № 5. С. 24–31.

[6] Звіряка А., Касяненко І. Методичні рекомендації щодо визначення ландшафтних об'єктів культурної спадщини (культурних ландшафтів). URL: <http://www.spadshina.org.ua/index.php?sID=17&itemID=335>.

[7] Коваленко Д. Морфологія та ідентичність малих міст Центральної України. *Містобудування та територіальне планування*. 2022. Вип. 83. С. 89–97.

[8] Лях В., Дмитренко А. Основи типологічного аналізу в архітектурі та містобудуванні : навчальний посібник / за заг. ред. В. Ляха. Полтава : ПолтНТУ, 2016. 197 с. URL: <https://reposit.nupp.edu.ua/handle/PolNTU/5228> (дата звернення: 19.04.2025).

[9] Попова С. Архітектурні особливості малоповерхової типової житлової забудови в Україні періоду 1939–1955 рр. *Вісник Національного університету «Львівська політехніка»*. 2021. № 2 (2). С. 76–82.

[10] Прибега Л., Жежеріна І., Гученко А. Історична житлова забудова середмістя Києва: пам'яток охоронний аспект. *Українська академія мистецтва*. 2023. № 34 (4). С. 6–15. URL: <https://journals.naoma.kyiv.ua/index.php/uam/article/view/6> (дата звернення: 19.04.2025).

[11] Провотар Н. Якісне відновлення: комплексний підхід у повоєнній відбудові українських міст. *Укрінформ*. 2024. URL: <https://www.ukrinform.ua/rubric-vidbudova/3870824-akisne-vidnovlenna-kompleksnij-pidhid-u-povoennij-vidbudovi-ukrainskih-mist.html> (дата звернення: 19.04.2025).

[12] Типологія будівель та споруд: практикум / уклад. : О. Чемакіна, Л. Бармашина, І. Лисюк. Київ : НАУ, 2016. 64 с.

[13] Шебек Н. Архітурне середовище: досвід типологічних досліджень. *Сучасні проблеми архітектури та містобудування*. 2012. Вип. 30. С. 62–73.

[14] Шебек Н. Вихідні положення побудови типології архітектурного середовища. *Сучасні проблеми архітектури та містобудування*. 2012. Вип. 31. С. 108–118.

[15] Шебек Н. Типологічні особливості корисного архітектурного середовища. *Архітектурний вісник Київського національного університету будівництва і архітектури*. 2013. Вип. 1. С. 176–182.

[16] Шебек Н. Типологія архітектурного середовища як основа його гармонізації. *Сучасні проблеми архітектури та містобудування*. 2013. Вип. 32. С. 150–160.

[17] Яценко В., Короткова Т. Принципи використання наявних ресурсних, культурних, історичних та ландшафтних потенціалів малих міст України у формуванні стратегії перспективного розвитку. *Сучасні проблеми архітектури та містобудування*. 2022. Вип. 63. С. 195–206.

[18] Bouryak A., Antonenko N., Lavrentiev I. Leonid Tyulpa – the Architect of the Period of Mass Industrial Development. *Journal of Interdisciplinary Studies in Architecture and Urbanism*. Zaragoza : ZARCH, 2017. Issue 8. P. 154–169.

[19] Buriak O., Vihdorovich O., Gayevyi Y., Golovchenko A. Innovative Approaches in the Period of Mass Industrial Development (on the Example of Residential Areas of Kharkiv). *Innovative Technology in Architecture and Design (ITAD 2020)*. IOP Conference Series: Materials Science and Engineering. 2020. Vol. 907. P. 012013. DOI: 10.1088/1757-899X/907/1/012013.

[20] Повеєнна відбудова: дослідження досвіду. *KPMG Ukraine*. 2022. URL: <https://kpmg.com/ua/uk/home/insights/2022/12/post-war-reconstruction-of-economy-case-studies.html> (дата звернення: 19.04.2025).

[21] The total amount of damage caused to Bucha city in the Kyiv region due to the war is estimated at \$ 191,3 mln. *Kyiv School of Economics*. 2022. URL: <https://kse.ua/about-the-school/news/the-total-amount-of-damage-caused-to-bucha-city-in-the-kyiv-region-due-to-the-war-is-estimated-at-191-3-mln/> (дата звернення: 20.04.2025).

[22] Ravaged by Russian troops, Bucha rises from the ashes. *NPR*. 2023. URL: <https://www.npr.org/2023/07/21/1187045751/russia-ukraine-war-bucha-rebuild> (дата звернення: 20.04.2025).

[23] War-blighted city of Irpin has restored 1 000 buildings damaged by Russians. *Rubryka*. 2023. URL: <https://rubryka.com/en/2023/08/15/rishennya-dlya-vidbudovy-v-irpeni-na-kyivshhyni-vidnovyly-vzhe-majzhe-tysyachu-poshkodzhennyh-rosiyanamy-ob-yektiv/> (дата звернення: 20.04.2025).

[24] Hostomel: how many buildings were destroyed. *The Page*. 2022. URL: <https://en.thepage.ua/news/hostomel-how-many-buildings-were-destroyed> (дата звернення: 20.04.2025).

[25] During occupation, Russians killed over 1 700 people in Bucha district, including 43 children. *Ukrinform*. 2025. URL: <https://www.ukrinform.net/rubric-ato/3976895-during-occupation-russians-killed->

[over-1700-people-in-bucha-district-including-43-children.html](https://www.ukrinform.net/rubric-ato/3976895-during-occupation-russians-killed-over-1700-people-in-bucha-district-including-43-children.html) (дата звернення: 20.04.2025).

REFERENCES

[1] Vecherskyi, V. (2003). Spadshchyna mistobuduvannia Ukrainy: teoriia i praktyka istoryko-mistobudivnykh pamiatkookhoronnykh doslidzhen naselenykh mist [Urban planning heritage of Ukraine: Theory and practice of historical and urban planning heritage research of settlements]. Kyiv: NDI TIAM [in Ukrainian].

[2] Vihdorovych, O. (2019). Suchasni tendentsii rozvytku sotsialno-planuvainoi struktury systemy obsluhovuvannia v arkhitekturno-mistobudivnykh kompleksakh [Current trends in the development of the social planning structure of service systems in architectural and urban complexes]. *Naukovyi visnyk budivnytstva*, (98), 27–33 [in Ukrainian].

[3] Vihdorovych, O. (2021). Vydy zhytlovoi zabudovy industrialnoho periodu: istoriia ta suchasnyi stan (na prykladi mista Kharkova) [Types of residential development of the industrial period: History and current state (on the example of Kharkiv)]. *Naukovyi visnyk budivnytstva*, 103 (1), 25–32. <https://svc.kname.edu.ua/index.php/svc/article/view/25> (accessed: 19.04.2025) [in Ukrainian].

[4] Vodzynskyi, Ye. (2010). Okhrona landshaftiv yak skladova zberezhenia kulturnoi spadshchyny [Landscape protection as a component of cultural heritage preservation]. In Pratsi NDI pamiatkookhoronnykh doslidzhen (Vol. 5, pp. 301–317). Kyiv: Feniks [in Ukrainian].

[5] Haievska, O. (2020). Seriina zhytlova zabudova druhoi polovyny XX stolittia: potentsial dlia modernizatsii ta revitalizatsii [Serial residential development of the second half of the 20th century: Potential for modernization and revitalization]. *Visnyk Natsionalnoho universytetu "Lvivska politekhnika"*, (5), 24–31 [in Ukrainian].

[6] Zviriaka, A., & Kasianenko, I. (n.d.). Metodichni rekomendatsii shchodo vyznachennia landshaftnykh obektiv kulturnoi spadshchyny (kulturnykh landshaftiv) [Methodological recommendations for identifying landscape objects of cultural heritage (cultural landscapes)]. <http://www.spadshina.org.ua/index.php?sID=17&itemID=335> [in Ukrainian].

[7] Kovalenko, D. (2022). Morfolohiia ta identychnist malykh mist Tsentralnoi Ukrainy [Morphology and identity of small towns of Central Ukraine]. *Mistobuduvannia ta terytorialne planuvannia*, (83), 89–97 [in Ukrainian].

[8] Liakh, V., & Dmytrenko, A. (Eds.). (2016). Osnovy typolohichnoho analizu v arkhitekturi ta mistobuduvanni [Basics of typological analysis in architecture and urban planning]. Poltava: PoltNTU. <https://reposit.nupp.edu.ua/handle/PolNTU/5228> [in Ukrainian].

[9] Popova, S. (2021). Arkhitekturni osoblyvosti malopoverkhovoi typovoi zhytlovoi zabudovy v Ukraini periodu 1939–1955 rr. [Architectural features of low-rise standard housing in Ukraine in 1939–1955]. *Visnyk Natsionalnoho universytetu "Lvivska politekhnika"*, 2 (2), 76–82 [in Ukrainian].

[10] Prybieha, L., Zhezherina, I., & Huchenko, A. (2023). Istorychna zhytlova zabudova seredmistia Kyieva: pamiatkokhoronnyi aspekt [Historical residential development in the central part of Kyiv: Heritage protection aspect]. *Ukrainska akademiia mystetstva*, 34 (4), 6–15. <https://journals.naoma.kyiv.ua/index.php/uam/article/view/6> (accessed: 19.04.2025) [in Ukrainian].

[11] Provotar, N. (2024). Yakisne vidnovlennia: kompleksnyi pidkhyd u povoyennii vidbudovi ukrainskykh mist [Quality recovery: A comprehensive approach to postwar rebuilding of Ukrainian cities]. *Ukrinform*. <https://www.ukrinform.ua/rubric-vidbudova/3870824-akisne-vidnovlenna-kompleksnij-pidhyd-u-povoennij-vidbudovi-ukrainskih-mist.html> (accessed: 19.04.2025) [in Ukrainian].

[12] Chemakina, O., Barmashyna, L., & Lysiuk, I. (Eds.). (2016). *Typolohiia budivel ta sporud: praktykum* [Typology of buildings and structures: Practicum]. Kyiv: NAU [in Ukrainian].

[13] Shebek, N. (2012). Arkhitekturne seredovyshe: dosvid typolohichnykh doslidzen [Architectural environment: Experience of typological studies]. *Suchasni problemy arkhitektury ta mistobuduvannia*, (30), 62–73 [in Ukrainian].

[14] Shebek, N. (2012). Vykhidni polozhennia pobudovy typolohii arkhitekturnoho seredovyscha [Initial principles for constructing typologies of the architectural environment]. *Suchasni problemy arkhitektury ta mistobuduvannia*, (31), 108–118 [in Ukrainian].

[15] Shebek, N. (2013). *Typolohichni osoblyvosti korysnoho arkhitekturnoho seredovyscha* [Typological features of a functional architectural environment]. *Arkhitekturnyi visnyk KNUBA*, (1), 176–182 [in Ukrainian].

[16] Shebek, N. (2013). *Typolohiia arkhitekturnoho seredovyscha yak osnova yoho harmonizatsii* [Typology of the architectural environment as a basis for its harmonization]. *Suchasni problemy arkhitektury ta mistobuduvannia*, (32), 150–160 [in Ukrainian].

[17] Mizhnarodni zasady okhorony nerukhomoi kulturnoi spadshchyny [International principles of

protection of immovable cultural heritage] (2008). Kyiv: Feniks [in Ukrainian].

[18] Bouryak, A., Antonenko, N., & Lavrentiev, I. (2017). Leonid Tyulpa – the architect of the period of mass industrial development. *Journal of Interdisciplinary Studies in Architecture and Urbanism*, 8, 154–169.

[19] Buriak, O., Vihdorovich, O., Gayevyi, Y., & Golovchenko, A. (2020). Innovative approaches in the period of mass industrial development (on the example of residential areas of Kharkiv). *IOP Conference Series: Materials Science and Engineering*, 907, 012013. <https://doi.org/10.1088/1757-899X/907/1/012013>.

[20] KPMG Ukraine (2022). Post-war reconstruction: Case studies. <https://kpmg.com/ua/uk/home/insights/2022/12/post-war-reconstruction-of-economy-case-studies.html> (accessed: 19.04.2025).

[21] Kyiv School of Economics (2022). The total amount of damage caused to Bucha city in the Kyiv region due to the war is estimated at \$ 191,3 mln. <https://kse.ua/about-the-school/news/the-total-amount-of-damage-caused-to-bucha-city-in-the-kyiv-region-due-to-the-war-is-estimated-at-191-3-mln/> (accessed: 20.04.2025).

[22] NPR (2023). Ravaged by Russian troops, Bucha rises from the ashes. <https://www.npr.org/2023/07/21/1187045751/russia-ukraine-war-bucha-rebuild> (accessed: 20.04.2025).

[23] Rubryka (2023). War-blighted city of Irpin has restored 1 000 buildings damaged by Russians. <https://rubryka.com/en/2023/08/15/rishennya-dlya-vidbudovy-v-irpeni-na-kyivshhyni-vidnovly-vzhe-majzhe-tysyachu-poshkodzhenyh-rosiyanamy-ob-yektiv/> (accessed: 20.04.2025).

[24] The Page (2022). Hostomel: how many buildings were destroyed. <https://en.thepage.ua/news/hostomel-how-many-buildings-were-destroyed> (accessed: 20.04.2025).

[25] Ukrinform (2025). During occupation, Russians killed over 1 700 people in Bucha district, including 43 children. <https://www.ukrinform.net/rubric-ato/3976895-during-occupation-russians-killed-over-1700-people-in-bucha-district-including-43-children.html> (accessed: 20.04.2025).

ABSTRACT

Melnychuk H., Chemakina O., Kuzmin A., Gnatiuk L. Building typology of the Buchan district: morphological, functional and temporal analysis.

Purpose. The purpose of the study is to identify the typological structure of development in the Bucha district as a foundation for strategic spatial planning, zoning, post-war recovery, and revitalization.

Methodology. The methodology combines morphological, functional, and chronological analysis with comparative typological assessment, spatial-statistical synthesis, cartographic zoning, and pilot elements of built environment passportization. As a result, six dominant morphotypes of development are defined, reflecting the spatial differentiation of the district from traditional rural to post-war chaotic patterns. A functional typology is proposed (agro-residential, recreational-residential, industrial-urban, transit-service, and suburban), along with a chronological stratification of urban fabric.

Scientific novelty of the research: for the first time, an integrated typological model of the built environment in the Bucha district has been proposed, combining morphological, functional, and chronological parameters into a unified analytical

system. A typological matrix has been developed, encompassing six morphotypes of development, five functional territorial types, and six temporal layers of transformation, enabling a comprehensive characterization of the district's architectural and spatial structure. The study substantiates the application of typological analysis as an interdisciplinary tool that combines urban planning, sociocultural, historical-geographical, and security components in the formulation of local sustainable development policies.

The theoretical value of the research lies in constructing a typological matrix that enables identification of transformation scenarios and integrates historical-morphological knowledge with the imperatives of safety, sustainability, and regional identity.

Practical relevance include the application of this typological approach in developing detailed territorial plans, revitalization strategies, and frameworks for post-war urban policy. The proposed method supports spatial integrity, infrastructural modernization, and the preservation of identity, while ensuring functional adaptability and long-term resilience. It offers a basis for systematic spatial passportization of sustainable community structures at the local level.

Keywords: Bucha district, development typology, morphological analysis, functional structure, chronological stratification, post-war reconstruction, spatial zoning, passportization, sustainable development, architectural environment.

AUTHOR'S NOTE:

Melnychuk Hryhorii, Candidate of Technical Sciences, Dean of the Faculty of Architecture, Construction and Design, State University "Kyiv Aviation Institute", Kyiv, Ukraine, e-mail: melnychuk.gv@gmail.com, orcid: 0000-0002-5971-8864.

Chemakina Oktyabrina, Candidate of Architecture, Associate Professor, Kyiv, Ukraine, e-mail: oktyabrina11@ukr.net, orcid: 0000-0003-2934-2752.

Kuzmin Anton, Master of Architecture and Urban Planning, Individual entrepreneur Kuzmin Anton Olehovich, Lviv, Ukraine, e-mail: kuzminaolmrfox@gmail.com, orcid: 0009-0008-2790-1657.

Gnatiuk Liliia, Candidate of Architecture, Associate Professor, Associate Professor at the Department of Computer Design and Graphics Technologies, State University "Kyiv Aviation Institute", Kyiv, Ukraine, e-mail: liliia.hnatiuk@npp.kai.edu.ua, orcid: 0000-0001-5853-9429.

Стаття подана до редакції 04.08.2025 р.

Стаття прийнята до опублікування 03.09.2025 р.

Стаття опублікована 30.10.2025 р.