

УДК 728 (477)

DOI <https://doi.org/10.32782/2415-8151.2025.37.22>

ОСОБЛИВОСТІ ФУНКЦІОНАЛЬНО-ТИПОЛОГІЧНОЇ ЕВОЛЮЦІЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ МІСТА ДНІПРА

Цимбалова Тетяна Анатоліївна

кандидат архітектури, доцент,
доцент кафедри архітектурного проектування та містобудування,
Український державний університет науки і технологій,
Навчально-науковий інститут «Придніпровська державна академія будівництва
та архітектури», Дніпро, Україна,
e-mail: zimbalovat@gmail.com, orcid: 0000-0002-0854-0250

Анотація. **Мета** статті – виявлення еволюційних особливостей функціонально-типологічних трансформацій житлової забудови в місті Дніпрі протягом історичного формування його планувальної структури.

Методологія базується на комплексному підході до проблеми дослідження етапів формування житлового фонду в місті Дніпрі. Теоретичні методи охоплюють огляд і аналіз загальнонаукових і прикладних джерел. За допомогою еволюційного аналізу літературних джерел (архівних матеріалів, сучасної проектно-будівельної документації, державного нормативно-правового супроводження) виявлено основні етапи процесу створення житлової забудови міста. Емпіричні методи використано для проведення візуальних і натурних спостережень, порівняльного містобудівного аналізу.

Результати. У статті досліджено практику створення житлового фонду в місті Дніпрі в різні історичні періоди. Виділено основні етапи функціонально-типологічної еволюції житлової забудови. Визначено характерні особливості періодики процесу житлового будівництва в містобудівній структурі. Проаналізовано сучасний стан житлового будівництва в контексті територіально-містобудівного фактору. Звернено увагу на проблему структурно-планувальних і просторових трансформацій історичного ареалу міста Дніпра внаслідок активного нового будівництва житлових багатоповерхових будинків.

Наукова новизна. У роботі вперше систематизовано основні етапи розвитку житлової архітектури в місті Дніпрі. Визначено характерні особливості формування житлового фонду в різні історичні періоди у структурі планувального каркаса міста. Проаналізовано практику сучасного житлового будівництва, зокрема процеси просторового розвитку центральної історичної частини міста Дніпра та динаміку ущільнення забудови в контексті проблеми збереження історичної архітектурної спадщини.

Практична значущість. Результати дослідження можуть бути використані у професійній діяльності архітекторів, а також у підготовці навчальної програми для спеціальності «Архітектура та містобудування».

Ключові слова: житловий фонд, історична житлова забудова, функціонально-типологічна еволюція, масове швидкозбірне житло, інтеграція історичного та сучасного житла, багатофункціональні житлові комплекси.

ВСТУП

Житлова забудова є базовим структурним елементом просторово-матеріальної основи містобудівного середовища. Кількісно-якісні показники стану житлового фонду характеризують рівень соціально-економічного розвитку й особливості політичної кон'юнктури регіону, держави.

Світові процеси індустріалізації та урбанізації суттєво змінили систему житлового будівництва, вплинули на формування практики зведення масового житла (історично попередній період високого рівня у сфері архітектурного планування, забудови та благоустрою відносять до часів Стародавнього Риму).

В урбанізованому суспільстві території житлової забудови становлять найбільшу чисельну й територіальну частку серед цивільних і промислових об'єктів капітального фонду.

Функціонально-типологічна еволюція житлової забудови в місті Дніпрі (Катеринослав, Дніпропетровськ) є відображенням історії його розвитку в соціально-політичній структурі трьох державних утворень; пов'язана зі становленням міста як великого промислового центру, стратегічним значенням на річці Дніпрі.

АНАЛІЗ ПОПЕРЕДНІХ ДОСЛІДЖЕНЬ

Вітчизняна наукова аналітика щодо формування житлової забудови у структурі містобудівного середовища здебільшого присвячена проблемам збереження історичного середовища, зокрема й в умовах інтеграції з новим житловим будівництвом, як-от: відновлення архітектурної спадщини в містах Західної України (М.В. Бевз) [2]; відтворення кварталів житлової забудови в центральних частинах малих історичних міст Західної України (М.Р. Ясінський) [16]; державно-нормативне регулювання реконструкції житлового фонду в Україні (М.В. Бельдей, Ю.М. Манцевич) [3]; збереження та функціональна адаптація до нових умов колишніх прибуткових будинків у місті Харкові (К.С. Чечельницька) [15]; регенерація кварталів історичної забудови в місті Києві (О.С. Субботін) [13]; архітектурно-стилістичні особливості історичної архітектури міста Дніпра (С.Б. Ревський) [12]; будівельно-технологічна специфіка зведення нових багатоповерхових житлових будинків у місті Дніпрі (Є.І. Заяць, С.В. Єпіфанцева) [8]; економічна доцільність висотного будівництва в місті Дніпрі (В.І. Большаков, Т.С. Кравчуновська, Є.І. Заяць, С.В. Єпіфанцева) [4]; планувальна еволюція житлових кварталів на прикладах європейських країн (Т.Ю. Іносова) [9]; вплив

урбанізації на процес територіального регулювання (В.М. Кобилянський) [10].

У закордонних дослідженнях, пов'язаних зі створенням міського житлового простору, розглянуто такі аспекти: вплив антропологічних особливостей на архітектурно-планувальні концепції житлових структур (Ле Корбюз'є) [19]; значення національних традицій у світовій житловій архітектурі (С. Моусаві, Ц. Корнадо, Р. Аскаризад [21]); соціальне значення планувальних закономірностей історичної житлової забудови (Н. Салінгарос) [22], екстенсивного урбанізму у країнах Балтії, Центральної та Східної Європи (М. Глендіннінг) [18]; економічні показники будівництва функціонального житла в Румунії (М. Маргінеан) [20]; застосування прийомів сучасної просторової комбінаторики в житлових будинках (Ч. Целуччі) [17].

МЕТА

Мета статті – дослідження функціонально-типологічних особливостей формування житлової забудови в місті Дніпрі, виявлення особливостей еволюційних трансформацій житлового фонду протягом різних історичних періодів. Для досягнення мети передбачається проаналізувати історичний досвід зведення житлових будинків, а також сучасну архітектурно-будівельну практику створення житлового простору в місті Дніпрі на основі відповідності державним нормативним вимогам.

РЕЗУЛЬТАТИ ТА ЇХ ОБГОВОРЕННЯ

Незважаючи на досить невелику історію розвитку (приблизно 250 років), еволюційні процеси житлової забудови в місті Дніпрі пов'язані із численними історичними подіями, у результаті яких змінювались стадії розвитку, занепаду, стагнації, відродження, могутності.

Головним чинником, що вплинув на перше містобудівне рішення, вважається намір створення південної столиці метрополії (з відповідним масштабним рівнем формування громадської інфраструктури, житлової забудови, вуличної мережі, благоустрою тощо) (рис. 1).

З політично-економічних причин протягом тривалого часу нове місто перебувало у стані, близькому по своїй суті до козацької слободи Половиця (на місці якої засновано Катеринослав) [5; 12].

Визначальну роль у подальшому розвитку міста мало відкриття родовищ залізної руди (Кривбас) та кам'яного вугілля (Донбас); у Катеринослав переміщується центр економічної та промислової діяльності імперії.

На базі стрімкого розвитку індустрії в Катеринославі відбувається процес масового будівництва житлових будинків (на



Рис. 1. План Катеринослава 1793 р. за проектом арх. Клода Геруа

початку XX ст. зафіксовано найбільш високі темпи зростання населення [14].

Житлова забудова та її класово-соціальна диференціація формувались на основі освоєння складного природного ландшафту правого берега річки Дніпра (правобережжя міста розташоване на чотирьох пагорбах в умовах розвиненої яружно-балочної системи) [7].

Найкращі водороздільні території призначались для створення престижних житлових кварталів (переважно із забудовою особняками та будинками квартирної типу). Так, адміністративна та науково-технічна еліта міста в основному проживала на території найвищого пагорба («на горі», сучасна Нагорна частина міста) [12; 14] (рис. 2).



Рис. 2. Особняк інженера Непокойчицького, збудований у 1913 р. (м. Дніпро, вул. Шевченка, 33, пам'ятка архітектури)

У центральній прибережній низині – громадсько-діловій частині міста (історичному ядрі) насамперед розміщувались будинки представників верств населення, пов'язаних із фінансово-комерційною та підприємницькою діяльністю.

Схили балок і периферійні території розбудовувались небагатим міщанським житлом садибного типу.

Специфіку індустріального розвитку міста відображали робітничі поселення – робочі квартали й слободи, що формувались навколо промислових зон. У робочих кварталах, створених для проживання середньотехнічного складу робітників, переважала квартирна забудова; населення робочих слобідок (в основному некваліфіковані робочі та їхні сім'ї) переважно проживало в будинках садибного типу [5; 12; 14] (рис. 3).



Рис. 3. Будинок, побудований для інженерно-технічних робітників металургійного заводу, початок XX ст. (пам'ятка архітектури)

Основну частину житлового фонду Катеринослава на початку XX ст. становили прибуткові будинки – орендний тип житла, найбільш характерний для великих міст Європи й Америки (прототипом прибуткового будинку вважається давньоримський 4–6-поверховий житловий будинок із кімнатами та квартирами, призначеними для винаймання – інсула, відомий із III ст. до н. е.) [12]. [14], [15].

Прибутковими будинками формувалися як периметральна основа квартальної житлової забудови міста, так і дворові простори. Поширеною практикою було розміщення у структурі кварталу житлових комплексів, що включали орендні будинки й особняки їхніх власників (рис. 4).



Рис. 4. Забудова прибутковими будинками (Катеринослав, початок XX ст.)

За типом планувальної організації в контексті соціально-громадського статусу прибуткові будинки поділялись на такі:

1. Особнякового типу, одно-двоповерхові, комфортабельні, найчастіше із садом (високої цінової категорії).

2. Секційного типу, як окремо розташовані, так і у структурі брандмауерної забудови (лінійної, кутової та складної конфігурації), у яких розміщались:

- комфортабельні квартири великої площі – 120–330 м² (у середньому 6–12-кімнатні, оснащені централізованим інженерним обладнанням, орієнтовані житловими приміщеннями на головний фасад, високої цінової категорії) (рис. 5);

- комфортабельні квартири середньої площі – 60–120 м² (у середньому 3–6-кімнатні, оснащені централізованим інженерним обладнанням, зазвичай орієнтовані житловими приміщеннями на головний фасад (для середнього класу);

- малогабаритні квартири площею 30–40 м² (2–3-кімнатні, частково обладнані інженерними пристроями, часто орієнтовані на дворовий простір або розміщені в окремих флігелях);

- малогабаритні 1–2-кімнатні квартири, без централізованого інженерного устаткування (низької цінової категорії);

- мебльовані кімнати (частково обладнані інженерними пристроями, за типом готельного номеру на 2–3 кімнати);

- малогабаритні кімнати (так названі «кути» готельного типу, формально призначені тільки для ночівлі).



Рис. 5. Прибутковий будинок В. Хреннікова, збудований у 1913 р.

(м. Дніпро, пр. Д. Яворницького, 67, нині готель «Україна», пам'ятка архітектури)

У плануванні прибуткових будинків передбачалось вертикальне функціональне зонування приміщень: житлові квартири розташовували на верхніх поверхах; приміщення комерційно-ділового та господарчо-побутового призначення, медичні практики – на одному або двох нижніх поверхах.

Досвід будівництва прибуткових будинків у Катеринославі свідчив про активне застосування типових архітектурно-проектних рішень у створенні малогабаритних квартир, доступних для масового користувача (зазвичай на житлових поверхах навколо сходових кліток групувалося по 3–4 квартири).

Значний етап у процесі функціонально-типологічної еволюції житлової забудови пов'язаний із революційними подіями 1917 р., зміною політичного й соціально-економічного устрою, встановленням нових принципів вирішення житлової проблеми.

Зважаючи на соціальні ідеологічні наративи та важкий економічний стан країни, головним підходом у розподілі наявного житлового фонду було застосовано форму експропріації.

Основний житловий фонд – прибуткові будинки – був максимально ущільнений і пристосований під так звану комунальну форму розселення – заселення кімнат окремими особами, сім'ями.

Найчастіше у прибуткових будинках проводились реконструктивно-планувальні заходи з метою створення додаткових приміщень для проживання (житлові та господарчі приміщення розділяли перегородками); нижні поверхи, зокрема й цокольні, також часто відводились під заселення (або передавалися новим громадським установам) [12].

У міжвоєнний період індустриальне виробництво продовжує відігравати ключову роль в економіці та містобудуванні Дніпропетровська (потужних темпів набуло формування Дніпропетровсько-Дніпродзержинської промислово-міської агломерації); розвивається нове житлове будівництво.

Після Другої світової війни відбувається прискорений процес відбудови міста (зокрема, у середині 1950-х рр. проведено реконструкцію зруйнованого центрального проспекту – перебудовано багато історичних будівель, споруджено окремі житлові будинки та житлові ансамблі).

Новий важливий етап в еволюції житлової забудови в місті Дніпропетровську знов пов'язаний із його промисловим розвитком (післявоєнним відродженням історичної індустриальної бази, створенням нових промислових зон) і формуванням нового масового житлового фонду.

Пік архітектурно-будівельної діяльності припав на період 1960–1980-х рр. на основі впровадження уніфікованих проектних розробок житла й індустриальних методів будівництва (основною формою житлового будівництва були державні програми, спрямовані на забезпечення кожної сім'ї окремою квартирою).

Головним принципом планувальних систем першого покоління типових швидкозбірних житлових 4–5-поверхових будинків (так званих хрущовок) був мінімізований підхід до створення корисного простору житлових і побутово-господарчих приміщень, а також до висоти приміщень (зокрема, житлові кімнати проектувались площею 15–18 м², кухні – 5–7 м², висота приміщень становила 2,5–2,7 м). Згодом архітектурно-планувальну політику було зорієнтовано на оптимізацію якості проживання.

Житлові будинки перших масових серій відіграли значну роль у формуванні містобудівного середовища міста – їх зводили на правому

та лівому берегах річки Дніпра: лінійно вздовж транспортних коридорів, окремими будинками та кварталами у структурі існуючої забудови; як нові мікрорайони (характерним був високий рівень благоустрою дворових просторів, зокрема, у багатьох житлових дворах споруджувались відкриті басейни).

Найбільші показники забезпечення населення житлом були досягнуті завдяки створенню нових районів із багатоповерховою житловою забудовою та активізації освоєння лівобережжя в період 1970–1980-х рр. (зводяться житлові райони: Перемога, Тополя, Сокіл, Червоний Камінь, Парус, Лівобережний, Придніпровський та інші). Житлова «тканина» міста збільшується в основному завдяки штучному створенню меліоративних територій на заплавних землях (застосовуються технології осушення і наміву) і освоєння сільськогосподарських земель (рис. 6).



Рис. 6. Фрагмент забудови житлового масиву Перемога, спорудженого на намівних землях (м. Дніпро, фото 1980-х рр.)

У нових спальних районах міста було застосовано розширену номенклатуру типових варіантів створення одно-, дво-, три- та чотирікімнатних квартир, зокрема й у двох рівнях (загальні площі квартир у середньому були такі: однокімнатних – 30 м²; двокімнатних – 44–70 м², трикімнатних – 56–80 м², чотирікімнатних – 65–90 м²).

У структурі нової житлової забудови активно використовувались будинки із приміщеннями побутово-господарчого обслуговування на перших поверхах (вбудованого або вбудовано-прибудованого планувального типу) – зазвичай на перехрестях вулиць і уздовж червоних ліній регулювання забудови (але масово в житлових будинках передбачалось використання під житлову функцію всіх наземних поверхів).

Сучасний етап розвитку житлової архітектури в місті Дніпрі свідчить про інтенсивні зміни у структурі житлової забудови, селітебних територій, міського планувального каркаса.

Значну роль у містобудівних трансформаціях відіграє практична будівельна діяльність, головним чином нове житлове будівництво, як окремі житлові будівлі, так і житлові комплекси; реставраційно-реконструктивні заходи існуючого житлового фонду становлять незначну частку.

Загалом, у процесі збільшення нового житлового фонду задіяні численні міські території, але водночас спостерігається вплив територіально-комерційних переваг.

Насамперед для зведення нових житлових будинків використовується історична частина міста; переважно із забудовою колишніми прибутковими будинками (що становлять 80% історичного житлового фонду, значна частина має категорію високої архітектурно-історичної цінності, зокрема, пам'ятки архітектури) [11; 12; 14].

У межах історичного ареалу міста Дніпра відбуваються інтенсивні трансформації квартальних структур унаслідок зведення багатоповерхових житлових будинків як на зовнішніх кутових і лінійних ділянках, так і у дворових просторах (наявні нормативно-правові порушення щодо захисту та збереження архітектурно-історичної спадщини міста) [6; 7].

Також наявна тенденція освоєння багатоповерховою забудовою територій у межах історичного ядра міста, що традиційно були віднесені до проблематичних – схилів балки Довгої та крутої частини головного пагорба (через небезпечність розвитку зсувних процесів) [7].

Щодо архітектури нового багатоповерхового житла в центрі міста застосовано комплексний підхід – поєднання житлових і громадських функцій, в основному споруджуються зонально-планувально відокремлені офісно-комерційно-житлові структури.

Основною проектно-будівельною концепцією нового багатоповерхового житла в місті Дніпрі є створення квартир у вигляді багатофункціонального внутрішнього простору з вільним плануванням і подальшим індивідуальним дизайн-оформленням (житлові об'єкти зводяться безпосередньо на будівельних майданчиках із застосуванням монолітно-каркасних технологій).

Зовнішні архітектурні ознаки нових житлових споруд відповідають універсально-міжнародній стилістиці – так званому глобальному стилю, відсутня національно-регіональна індивідуальність (рис. 7).



Рис. 7. Житловий комплекс Central Park (м. Дніпро, вул. Старокозацька, 52)

ВИСНОВКИ

У результаті проведеного дослідження функціонально-типологічної еволюції житлової забудови міста Дніпра виявлено характерні особливості:

1. Формування житлового фонду історично було пов'язане з індустріальним розвитком міста.

2. Головні етапи масового зведення житла припадають на два періоди. Протягом 1880-х рр. – початку ХХ ст. створено першу основну житлову систему у вигляді прибуткових будинків. У 1960–1980-і рр. розбудовується другий основний житловий фонд міста – житлові спальні райони на обох берегах річки Дніпра.

3. У сучасних умовах відбувається активний процес нового будівництва багатоповерхового житла на основі інтеграції в існуючу забудову (відзначається фактор територіальних і комерційних переваг).

4. Найбільший обсяг нового житла зводиться в історичному ареалі міста. Головним напрямом планувальних рішень є включення комерційно-ділових блоків у житлові структури.

У перспективі подальших досліджень доцільно зосередитись на територіальній функціонально-типологічній диференціації житлової забудови в контексті структурних змін містобудівного каркаса.

ЛІТЕРАТУРА

[1] Про охорону культурної спадщини : Закон України від 17.02.2001 р. № 1805-III. Офіційний портал Верховної Ради України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1805-14#Text> (дата звернення: 22.07.2025).

[2] Бевз М.В. Проблеми регенерації заповідних територій історичних міст. *Вісник Національного*

університету «Львівська політехніка». 2001. № 429. С. 146–155.

[3] Бельдєй М.В., Манцевич Ю.М. Законодавчі аспекти реконструкції житлового фонду. Реконструкція житла. Київ : ДП «НДІпроектреконструкція», 2009. № 11. С. 14–19.

[4] Большаков В.І., Кравчуновська Т.С., Заяць Є.І., Єпіфанцева С.В. Формування системи факторів, що визначають доцільність та ефективність висотного будівництва. *Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури*. Дніпропетровськ : ПДАБА, 2012. № 11. С. 4–8.

[5] Гуляев Г.І., Большаков В.І., Мороз В.С. Нариси історії Катеринослава. Дніпропетровськ : ПДАБА, 2007. С. 25.

[6] ДБН Б.2.2-5:2011. Благоустрій територій. Київ : Укрархбудінформ, 2011.

[7] Внесення змін до плану зонування території міста (зонінг), розділ «Охорона навколишнього природного середовища» (в обсязі звіту про Стратегічну екологічну оцінку) / О. Головань та ін. Київ : «Діпросто» ім. Ю.М. Білокона, 2020. 98 с.

[8] Заяць Є.І., Єпіфанцева С.В. Особливості висотних будівель та фактори, що впливають на вибір конструктивних та організаційно-технологічних рішень. *Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури*. Дніпропетровськ : ПДАБА, 2015. № 2 (203). С. 29–35.

[9] Іносова Т.Ю. Еволюція прийомів планування та забудови житлового кварталу. СПАМ. Київ : КНУБА, 2016. Вип. 42. С. 182–188.

[10] Кобилянський В.М. Урбанізація: суть та вплив на економічне управління територіями. *Економічний простір*. Дніпро : УДУНТ, 2021. № 169. С. 13–17.

[11] Ревський С.Б., Ревський І.С. Історико-архітектурний опорний план. Визначення меж, режимів використання, режимів регулювання забудови історичних ареалів м. Дніпро : пояснювальна записка. Київ : Міжнародний центр культурної спадщини та культурних цінностей, 2019. 249 с.

[12] Ревський С.Б. Про Катеринославський цегельний стиль, термінологію та наукову етику. *Будівництво, матеріалознавство, машинобудування : збірник наукових праць*. Дніпропетровськ : ПДАБА, 2005. Вип. 32. Ч. 2. С. 208–209.

[13] Субботін О.С. Особливості регенерації кварталів історичної забудови. *Житлове будівництво*. Київ. 2012. № 11. С. 26–29.

[14] Цимбалова Т.А. Особливості архітектурно-планувальної адаптації прибуткових будинків Катеринослава для сучасних умов. *Придніпров'я: історико-краєзнавчі дослідження : збірник наукових праць / редкол.: С.І. Світленко (гол. ред.) та ін.* Дніпропетровськ : Ліра, 2015. Вип. 13. С. 212–223.

[15] Чечельницька К.С. Принципи перетворення та збереження прибуткових будинків в історичному центрі міста (на прикладі міста Харкова) : автореф. дис. ... канд. архіт. : 18.00.01. Харків : ХНУБА, 2012. 22 с.

[16] Ясінський М.Р. Відтворення кварталів житлової забудови центральних частин малих історичних міст : автореф. дис. ... канд. архіт. :

18.00.01. Львів : НУ «Львівська політехніка», 2018. 22 с.

[17] Cellucci C. Time and Resilience: Technological and Spatial Flexibility for the New Home Designing. University G. d'Annunzio of Chieti and Pescara. 2014. P. 54–61. URL: https://www.academia.edu/77647320/Technological_and_Spatial_Flexibility_for_New_Home_Designing (дата звернення: 19.07.2025).

[18] Glendinning M. Mass housing and extensive urbanism in the Baltic countries and Central. *Eastern Europe: a comparative overview*. The Urban Book Series. 2019. P. 117–136. URL: https://link.springer.com/chapter/10.1007/978-3-030-23392-1_6 (дата звернення: 03.07.2025).

[19] LeCorbusier. The Modulor: A Harmonious Measure to the Human Scale, Universally Applicable to Architecture and Mechanics. Harvard University Press, 1954. 133 p. URL: https://archive.org/details/modulorharmoniou0000leco_w9w5 (дата звернення: 11.07.2025).

[20] Marginean M. Some discussions on functionalist housing and its economics in Romania by the late 1950s and early 1960s. *Studia Politica*. 2017. № 17 (1). P. 73–84. URL: <https://www.ssoar.info/ssoar/handle/document/55856> (дата звернення: 22.07.2025).

[21] Mousavi S., Cornado C., Askarizad R. The Social Life of Residential Architecture: A Systematic Review on Identifying the Hidden Patterns Within the Spatial Configuration of Historic Houses. *Buildings*. 2025. (12). P. 21–28. DOI: 10.3390/buildings15122120.

[22] Salingaros Nikos A. Living Planet Design: Settlement, Science, and the Human Future. Sustasis Foundation. Steuben St, Cook, WA 98605, United States, 2015. P. 148. URL: <https://www.amazon.com/Design-Living-Planet-Settlement-Science/dp/0989346951> (дата звернення: 29.07.2025).

REFERENCES

[1] Zakon Ukraini vid 17.02.2001 № № 1805–III “Pro ohoronu kulturnoyi spadshini” [Law of Ukraine dated 17.02.2001 № 1805–III “On the Protection of Cultural Heritage”]. Ofitsiyniy portal Verkhovnoi Rady Ukrainy. Retrieved June 22, 2025, from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1805-14#Text> [in Ukrainian].

[2] Bevez, M.V. (2001). Problemi regeneraciyi zapovidnih teritorij istorichnih mist [Problems of regeneration of protected areas of historical cities]. *Visnyk Natsionalnoho universytetu «Lvivska politekhnika»*, (439), 146–155 [in Ukrainian]

[3] Byeldyey, M.V., & Mancevich, Yu.M. (2009). *Zakonodavchi aspekty rekonstrukciyi zhitlovogo fondu. Rekonstrukciya zhitla [Legislative aspects of housing reconstruction. Housing reconstruction]*. Kiyiv: DP “NDIproyektrekonstrukciya”, (11). 14–19 [in Ukrainian].

[4] Bolshakov, V.I., Kravchunovska, T.S., Zayac, Ye.I., & Yepifanceva, S.V. (2012). Formuvannya sistemi faktoriv, sho viznachayut docilnist ta effektivnist visotnogo budivnictva [Formation of a system of factors that determine the feasibility and effectiveness of high-rise construction]. *Visnyk PDABA. Dnipropetrovsk*, (11), 4–8 [in Ukrainian]

[5] Gulyayev, G.I., Bolshakov, V.I., & Moroz, V.S. (2007). *Narisi istoriyi Katerinoslava [Essays on the history of Ekaterinoslav]*. Dnipropetrovsk, 25 [in Ukrainian].

[6] DBN B.2.2-5:2011. (2011). Blagoustrij teritorij [Landscaping]. Kyiv: Ukrarhbudinform [in Ukrainian].

[7] Vnesennya zmin do planu zonuvannya teritoriyi mista (zoning) rozdil ohorona navkolishnogo prirodnogo seredovisha (v obsyazi zvit pro Strategichnu ekologichnu ocinku) [Amendments to the zoning plan of the city territory (zoning), section on environmental protection (within the scope of the Strategic Environmental Assessment report)] (2020). Kiyiv, 98 [in Ukrainian].

[8] Zayac, Ye.I., & Yepifanceva, S.V. (2015). Osoblivosti visotnih budivel ta faktori, sho vplivayut na vibir konstruktivnih ta organizacijno-tehnologichnih rishennya [Features of high-rise buildings and factors influencing the choice of structural and organizational and technological solutions]. *Visnik PDABA*. Dnipropetrovsk, (2). 29–35 [in Ukrainian].

[9] Inosova, T.Yu. (2016). Evolyuciya prijomiv planuvannya ta zabudovi zhitlovogo kvartalu [Evolution of residential quarter planning and development techniques]. *SPAM*. Kiyiv, (42). 182–188 [in Ukrainian].

[10] Kobilyanskij, V.M. (2021). Urbanizaciya: sut ta vpliv na ekonomichne upravlinnya teritoriyam [Urbanization: essence and impact on economic management of territories]. *Ekonomichnij prostir*. Dnipro, (169), 13–17 [in Ukrainian].

[11] Revskij, S.B., & Revskij, I.S. (2019). Istoriko-arhitekturnij opornij plan. Vznachennya mezh, rezhimiv vikoristannya, rezhimiv reguluvannya zabudovi istorichnih arealiv m. Dnipro. Poyasnyvalna zapiska [Historical and architectural reference plan. Definition of boundaries, modes of use, modes of regulation of development of historical areas of the city of Dnipro. Explanatory note]. Kyiv. 249 [in Ukrainian].

[12] Revskij, S.B. (2005). Pro Katerinoslavskij cegelnij stil, terminologiyu, ta naukovu etiku [About the Katerynoslav brick style, terminology, and scientific ethics]. *Budivnictvo, materialoznavstvo, mashinobuduvannya*. Dnipropetrovsk, (32), 208–209 [in Ukrainian].

[13] Subbotin, O.S. (2012). Osoblivosti regeneraciyi kvartaliv istorichnoyi zabudovi [Features of the regeneration of historic building districts]. *Zhitlove budivnictvo*. Kiyiv, (11). 26–29 [in Ukrainian].

[14] Cimbalo, T.A. (2015). Osoblivosti arhitekturno-planuvannoyi adaptaciyi pributkovih budinkiv Katerinoslava dlya suchasnih umov [Features of architectural and planning adaptation of apartment

buildings in Katerynoslav for modern conditions]. *Dnieper region: historical and local studies*. Dnipropetrovsk, (13), 212–223 [in Ukrainian].

[15] Chechelnicka, K.S. (2012). principi peretvorennya ta zberezheniya pributkovih budinkiv u istorichnomu centri mista (na prikladi mista Harkova) [Principles of transformation and preservation of apartment buildings in the historical city center (using the example of the city of Kharkiv)]. HNUBA, Harkiv, 22 [in Ukrainian].

[16] Yasinskij, M.R. (2018). Vidtvorennya kvartaliv zhitlovoyi zabudovi centralnih chastin malih istorichnih mist [Reconstruction of residential blocks in the central parts of small historical towns]. Lviv, 22 [in Ukrainian].

[17] Cellucci, C. (2014). Time and Resilience: Technological and Spatial Flexibility for the New Home Designing. University G. d'Annunzio of Chieti and Pescara. 54–61. https://www.academia.edu/77647320/Technological_and_Spatial_Flexibility_for_New_Home_Designing [in English].

[18] Glendinning, M. (2019). Mass housing and extensive urbanism in the Baltic countries and Central. *Eastern Europe: a comparative overview*. 117–136 https://link.springer.com/chapter/10.1007/978-3-030-23392-1_6 [in English].

[19] Le Corbusier (1954). The Modulor: A Harmonious Measure to the Human Scale, Universally Applicable to Architecture and Mechanics. Harvard University Press. 133. https://archive.org/details/modulorharmoniou0000leco_w9w5 [in English].

[20] Marginean, M. (2017). Some discussions on functionalist housing and its economics in Romania by the late 1950s and early 1960s. *Studia Politica*. 17 (1). 73–84. <https://www.ssoar.info/ssoar/handle/document/55856> [in English].

[21] Mousavi, S., Cornado, C., Askarizad, R. (2025). The Social Life of Residential Architecture: A Systematic Review on Identifying the Hidden Patterns Within the Spatial Configuration of Historic Houses. *Buildings*, (12), 21–28, <https://doi.org/10.3390/buildings15122120> [in English].

[22] Salingaros, Nikos A. (2015). Living Planet Design: Settlement, Science, and the Human Future. *Sustasis Foundation*. 148. <https://www.amazon.com/Design-Living-Planet-Settlement-Science/dp/0989346951> [in English].

ABSTRACT

Tsymbalova T. Features of the functional-typological evolution of residential building in the city of Dnipro.

Purpose. Identification of evolutionary features of functional and typological transformations of residential development in the city of Dnipro during the historical period of the formation of its planning structure.

Methodology is based on a comprehensive approach to the problem of studying the stages of housing stock formation in the city of Dnipro. Theoretical methods include a review and analysis of general scientific and applied sources. Through an evolutionary analysis of literary sources (archival materials, modern design and construction documentation, state regulatory and legal support), the main stages of the process of creating residential development in the city were identified. Empirical

methods were used to conduct visual and field observations, comparative urban planning analysis.

Results. The article examines the practice of creating housing stock in the city of Dnipro in different historical periods. The main stages of the functional and typological evolution of residential development are highlighted. The characteristic features of the periodicity of the housing construction process in the urban planning structure have been identified. The current state of housing construction is analyzed in the context of territorial and urban planning factors. Attention is drawn to the problem of structural, planning and spatial transformations of the historical area of the city of Dnipro as a result of the active construction of new residential multi-storey buildings.

Scientific novelty. The work systematizes for the first time the main stages of development of residential architecture in the city of Dnipro. The characteristic features of the formation of the housing stock in different historical periods in the structure of the city's planning framework have been identified. The practice of modern housing construction is analyzed, in particular, the processes of spatial development of the central historical part of the city of Dnipro and the dynamics of building densification in the context of the problem of preserving historical architectural heritage

Practical relevance. The results of the study can be used in the professional activities of architects, as well as in the preparation of a curriculum for the specialty "Architecture and Urban Planning".

Keywords: housing stock, historical housing development, functional and typological evolution, mass prefabricated housing, integration of historical and modern housing, multifunctional residential complexes.

AUTHOR'S NOTE:

Tsymbalova Tetiana, Candidate of Architecture, Associate Professor, Associate Professor of the Department of Architectural Design and Urban Planning, Ukrainian State University of Science and Technologies, ESI "Dnieper State Academy of Building and Architecture", Dnipro, Ukraine, e-mail: zimbalovat@gmail.com, orcid: 0000-0002-0854-0250.

Стаття подана до редакції 31.07.2025 р.

Стаття прийнята до опублікування 26.08.2025 р.

Стаття опублікована 30.10.2025 р.