

УДК 711.42(477.83-25)

Богдан Черкес¹, Олександр Фенчук²

Національний університет «Львівська політехніка»,

¹ доктор архітектури, професор кафедри дизайну та основ архітектури

e-mail: tscherkes53@gmail.com

orcid: 0000-0001-6809-956X

² аспірант кафедри архітектурного проектування

orcid: 0000-0002-8981-9973

e-mail: fenchuk1@gmail.com

“HIGH-SPEED” УРБАНІЗМ. РОЗВИТОК ЖИТЛОВОГО РАЙОНУ “ПІД ГОЛОСКОМ” У ЛЬВОВІ

© Черкес Б., Фенчук О., 2021

<https://doi.org/10.23939/sa2021.01.131>

Стаття присвячена дослідженню нового житлового району у м. Львові, що має назву Під Голоском. Описано процес формування району, від історичного до сьогодення та його участь у розвитку міста. На основі проведених досліджень визначено основні характеристики нового містобудівного утворення, кількість збудованого житла та перспективи його розвитку, чисельність населення, щільність забудови, забезпеченість закладами освіти та рекреацією. Досліджено основні урбаністичні характеристики району та явища, що супроводжують сучасні процеси містобудування в Україні.

Ключові слова: житловий район, житлова архітектура, сучасне містобудування, масове будівництво, житловий бум, “high-speed” урбанізм.

Постановка проблеми

Новий житловий мікрорайон Під Голоском сьогодні є одним з найбільших будівельних майданчиків Львова, темпи реалізації якого зростають з кожним днем. Пришвидшений розвиток такої містобудівної структури приводить до виникнення проблем, таких як: незабезпеченість закладами освіти та соціального обслуговування, малорозвинена вулична та транспортна мережа, незабезпеченість місцями для паркування, відсутність громадських просторів та елементів спортивної інфраструктури тощо. Для вирішення зазначених, необхідний аналіз процесів формування та сучасного розвитку Під Голоском, з метою розроблення комплексної концепції його розвитку.

Аналіз останніх досліджень та публікацій

До цього часу розвиток житлового мікрорайону Під Голоском фактично не був досліджений. Основними матеріалами є розроблена містобудівна документація та власні дослідження авторів. Планувальна структура та енергозабезпечення району на містобудівному рівні розглядалося у дослідженнях Л. Шулдан.

Мета статті

Дослідити особливості формування нового житлового мікрорайону Під Голоском та провести комплексний аналіз його урбаністичних характеристик. На основі проведеного дослідження, виокремити основні проблеми, пов'язані зі швидкими темпами реалізації та окреслити напрями його розвитку в умовах сучасних містобудівних процесів.

Виклад основного матеріалу

Під Голоском – топонім, що в розумінні сучасного Львова постав символом містобудування нової України, із усіма супутніми проблемами. Територіально Під Голоском розташований у північній частині міста Львова, в лісопарковій зоні, за 3 км на північ від центру міста, на стику вулиць Замарстинівської, Варшавської і пр. В'ячеслава Чорновола. На північному заході та півночі межує з Брюховицьким лісом, на сході – із Замарстинівським лісопарком і старим Голосківським цвинтарем. Загальна площа території мікрорайону 168 га., більша частина якої не забудовувалась та вкрита зеленими насадженнями.

Враховуючи сьогоденну розбудову, Під Голоском можна розділити на дві окремі планувальні одиниці: район вул. Малогайосківської та вул. Під Голоском, які наразі не є з'єднаними транспортно та обслуговуються і розвиваються неоднаково. З початку 2013 року в районі ведеться активне житлове будівництво, переважно багатоквартирне. Раніше на його території розміщувалися навчальні корпуси і гуртожитки академії друкарства та садові кооперативи, розосередженні по всьому району. Однією з найбільших проблем Під Голоском є слабкий зв'язок із містом та низьке забезпечення громадським транспортом. Район вул. Малогайосківської, в якому сконцентрована більша частина мешканців, з'єднаний з містом однією дорогою, що має масштаб вулиці садибної забудови та не може в необхідній формі обслуговувати декількатисячний житловий район. Згідно планувальних намірів, основне транспортне сполучення району передбачалося через проектувану магістраль загальноміського значення, що проходить територією району, з'єднуючи вул. Замарстинівську з вул. Тунельною, проте вона не була реалізованою. Крім того, магістраль, планувально розділяла нову проектувану частину Під Голоском, з існуючою садибною забудовою, зі сторони вул. Варшавської.

Формування. З огляду на періоди життя району, можна виділити три основні етапи його формування: долучення приміського села до території міста Львова, початок планування району як нового північного центру в 60-х роках та сучасний розвиток території, як однієї з найбільших житлових структур міста.

Територія, де розташовується сучасне Під Голоском, вперше згадується у 1401 році, як село “Головсько”, засноване львівським міщанином Миколою Ціммерманом, внаслідок купівлі землі, поруч з урочищем Оловсько. Згодом поселення отримало назву Велике Голоско. В урочищі, що біля Голоска Великого, у 1470 році міщанин Ян Ганль заклав інше поселення, що отримало назву Голоско Мале (Wikipedia, 2021). Пізніше у 1500 р. вже розрізняли Голоско велике й мале. “В 1797 р. на Голоску Великим було 76 домів і 83 ґрунтових господарі; вони робили панщини кінної 1352 дні, пішої – 936 днів. На Голоску Малім було 51 домів і господарів. Під Голоском були зразу широкі піскові простори; від початку XIX ст. місто заліснило їх, і тепер є там гарний бір” – так територію сучасного Під Голоском описував історик І. Крип'якевич (Крип'якевич, 1932).

У 1931 р. було реалізовано ідею “Великого Львова” Ігнаці Дрекслера та межі міста були розширені, за рахунок приєднання території приміських сіл, внаслідок чого село Мале Голоско стало частиною сучасного Львова.

У 1976 р. при розробленні проекту детального планування території в межах вулиць 700-річчя Львова, Варшавської, Липинського передбачалось утворення громадського центру північного планувального району міста на ділянці урочища Під Голоско (Шуляр, 2019, с. 123–140). Генеральний план 1993 року передбачав забудову цієї території, сформувавши сучасні межі району. За цим планом, повз Під Голоско проходила міська магістраль, що з'єднувала Збоїща із Рясне, а розвиток району планувався в сторону Брюховицького лісу та межі міста. Примітним є те, що згідно цього плану район не з'єднувався із сучасним пр. Чорновола, а транспортне обслуговування передбачалося лише за рахунок міської магістралі. (Генеральний план Львова, 1993) У радянську добу на більшості території розташовувалися садові та дачні кооперативи, а будівництво в районі почалося з корпусів академії друкарства та гуртожитків.

Фактичним початком цього району, у тому вигляді яким він є зараз, став процес розроблення містобудівної документації. Детальний план території житлового мікрорайону “Під Голоском” було розроблено та затверджено 2013 року, що стало початком прямих дій з продажу земельних ділянок

для ведення будівництва. Проектовані показники першої редакції детального плану території передбачали розселення 12 000 нових мешканців та будівництво 220 тис. м² житлових площ. Територіальний функційний розподіл складав орієнтовно 22 га, або 13 % від загальної площі, для багатоквартирного житлового будівництва. Решта в основному становила індивідуальне житлове будівництво (33 %), рекреаційні території (10 %) та території громадського призначення (16 %) (ДПМ “Містопроект”, 2013).

У період з 2013 до 2018 р. розроблено 8 змін у даний документ, більшість з яких було прийнято (табл. 1). В загальному, ці зміни стосувалися збільшення територій передбачених для багатоквартирного житлового будівництва у різних місцях району.

Таблиця 1

**Показники внесення змін до детального плану території
житлового мікрорайону “Під Голоском”**

№ зміни до ДПТ	Зміна 1	Зміна 2	Зміна 3	Зміна 4	Зміна 5	Зміна 6	Зміна 7	Зміна 8	Всього
Мешканці кількість	-119	+ 4 110	+ 2 049	+ 265	+ 1 100	+ 830	–	+ 210	8 445
Площа житла, м²	-11 200	+ 93 721	+ 50 000	+ 8 280	+ 25 000	+ 21 000	–	+ 5 200	192 000

Житлове будівництво та населення. Внесення змін до детального плану, супроводжувалися постійним збільшенням мешканців та площі житлових будинків. Так з початкових 12 тис. ця кількість зросла на 8,4 тис. та загально становить 20,4 тис. мешканців, а 220 тис. м² житла трансформувалися у понад 400 тис. м². Наведені показники змін до містобудівної документації описують плановані допустимі рамки розвитку району, відповідно до яких розраховуються й інші характеристики, до прикладу забезпеченості закладами освіти, медицини, торгівлі, рекреації тощо. Проте, реальні показники часто не дотримуються визначених рамок. Аналізуючи та порівнюючи фактичні показники з параметрами закріпленими у детальному плані, стає зрозумілим, що більшість збудованих об’єктів перевищують допустимі показники.

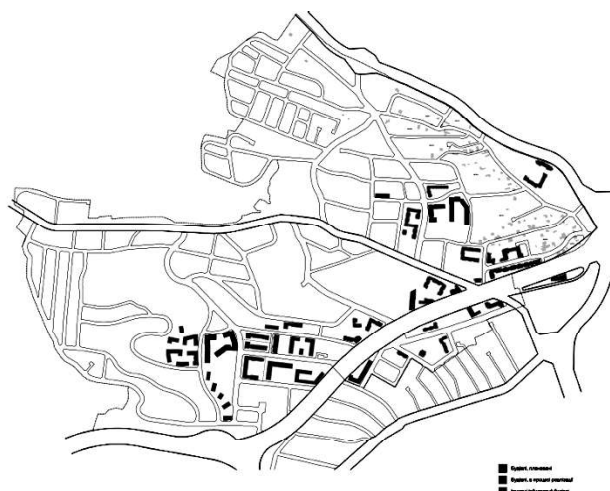


Рис. 1. Схема будівництва житлових будівель,
за етапами реалізації, станом на кінець 2020 року.
О. Фенчук, Б. Черкес, 2020

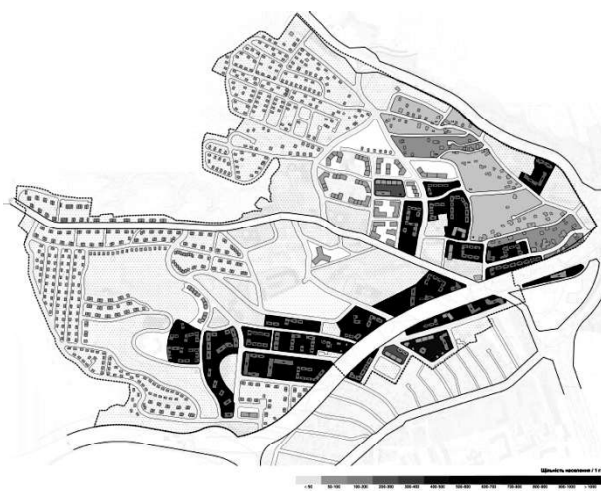


Рис. 2. Схема щільності населення житлового
мікрорайону Під Голоском, із врахуванням
проектованої та існуючої забудови,
станом на кінець 2020 року.
О. Фенчук, Б. Черкес, 2020

Станом на кінець 2020 року, у районі вже збудовано орієнтовно 235 тис. м² житла та ще орієнтовно 180 тис. м² знаходяться в процесі реалізації. Крім того, налічується ще 6 житлових комплексів орієнтовною загальною площею 130 тис. м², що плануються реалізовуватися та отримали необхідні дозвільні документи. Загалом, на Під Голоско у найближчій перспективі може буде збудовано приблизно 545 тис. м² житла.



Рис. 3. Житловий комплекс “Малоголосківські Пагорби”, архітектурна компанія “Zeletin”.
Фото: О. Фенчук, Б. Черкес, 2021

Наразі, цей показник обмежений дією мораторію на багатоквартирне житлове будівництво, метою якого є пріоритетний розвиток мережі соціальної та дорожньо-транспортної інфраструктури у районі Під Голоском, яка повинна відповідати обсягу багатоквартирного будівництва (Львівська міська рада, 2020). У випадку, коли дію мораторію буде завершено, детальним планом території передбачено просторові можливості добудови ще 160 тис. м² житла.

Відповідно до генерального плану міста прогнозована забезпеченість населення площами квартир в квартирній забудові житлової площі на період до 2025 року складає – 25 м² на одну особу. Розділивши кількість житлових площ на показник забезпеченості на одну особу, отримуємо наступний результат: площа реалізованих житлових будинків орієнтовно вміщуватиме 9,4 тис. жителів, або 45 % від загальної кількості жителів, що може населяти район. У будинках, що перебувають у процесі реалізації може мешкати орієнтовно 7 тис., та ще 5 тис. мешканців проживатиме у планованих будинках. Враховуючи згадуваний просторовий запас ДПТ, то це ще орієнтовно 6,4 тис. нових мешканців. Виходячи із вищевказаного, потенційне населення району Під Голоском може складати 27,8 тис. мешканців, що перевищує показники ДПТ, із урахування внесених змін на 35 %.

Таблиця 2

Розрахунок забезпеченості мешканців закладами освіти

Кількість жителів за типом реалізації житла	Існуюче	Реалізовується	Плановане	Всього
	9,4 тис.	7 тис.	5 тис.	
Кількість місць у закладах дошкільної освіти Розрахунок 32 місця/1000 жителів	300	+ 224	+ 160	684
Кількість місць у школах Розрахунок 135 місця/1000 жителів	1 269	+ 945	+ 675	2 889

Соціальна інфраструктура. Гострою проблемою, з якою зіштовхнувся стрімко розвиваючий район – незабезпеченість населення у соціальній інфраструктурі. Зокрема, у ДПТ зі змінами, передбачено 7 закладів дошкільної освіти та 3 загальноосвітні школи. Проте, станом на сьогодні завершується будівництво лише одного дитячого садка, проектованою потужністю 200 місць.

Результати порівняння отриманих показників населення району із розрахунковими показниками забезпеченості закладами освіти наведено в табл. 2.

Отже, фактична потреба у закладах освіти складає: 684 місця у закладах дошкільної освіти та 2 889 місць у школах. Розрахункові показники детального плану передбачають 700 місць у ЗДО та 1 625 учнів у школах (ДІПМ “Містопроект”, 2013). Якщо потреба місць у дитячих садках є забезпеченою, то у випадку зі школами розбіжність становить понад 1 200 учнів або 2 школи на 36 та 18 класів. Для забезпечення сьогоденної потреби населення у закладах освіти, необхідно збудувати ще 1 дитячий садок на 100 місць та школу орієнтовано на 1 270 учнів.

Необхідно відзначити, що виконуються заходи з урівноваження цих показників. Так, у період з листопада 2020 до березня 2021 було проведено всеукраїнський відкритий архітектурний конкурс на кращу проектну пропозицію загальноосвітньої школи та дошкільного навчального закладу на території житлового району Під Голоском. Конкурсне завдання передбачало будівництво школи на 450 учнів та дитячого садка на 70 місць. На конкурс було подано 26 проектів, а переможцем обрано проект студії львівських архітекторів “*Guess Line architects*” (Львівська міська рада, 2021).

Рекреація та громадські простори. Окрім нестачі закладів соціальної інфраструктури, в районі виникає проблема з громадськими просторами загального користування. На планувальному рівні відсутні громадські центри та площі, а потреба населення у соціальній взаємодії компенсується за рахунок невикористовуваних територій, де вони влаштовують спортивні та дитячі майданчики, зони відпочинку тощо. Також цю проблему частково вирішено через житлові двори, у частини з яких відсутні парковки для автомобілів та облаштовані громадські напівприватні простори.

Територія району Під Голоском – фактичне продовження Брюховицького лісу, який в свою чергу є частиною природного району Львівського Розточчя, що простягається на північний захід від Львова і являє собою дуже горбисту височину з окремими висотами понад 350 м над р. м., вкриту на значних площах дубово-сосново-буковими лісами (ДІПМ “Містопроект”, 2013). Відповідно, більша частина території району, до початку його розбудови була вкрита обширними лісовими масивами, а рельєф району є доволі пагорбистим, з ухилом у східному напрямку до долини р. Полтви. Частина будівництва в цьому районі супроводжується значним втручання в екосистему, в тому числі в складний рельєф місцевості.

Через свою близькість до існуючих лісопарків, більша територія Під Голоском вкрита зеленими насадженнями, за що його можна вважати “зеленим” районом. На рівні ДПТ на території району закріплено орієнтовно 17 га рекреаційних територій, включно з прибудинковими зеленими зонами та озелененням вздовж вулиць, що складає 10 % від території району (ДІПМ “Містопроект”, 2013). На планувальному рівні, території зони Р-3, призначеної для повсякденного відпочинку населення і включають парки, сквери мають орієнтовно 13,5 га площі і складаються з 3 великих ділянок, об’єднаних у загальний коридор, на західних пагорбах Під Голоско та декількох менших ділянок навколо озера Стосика зі сторони вул. За-марстинівської.

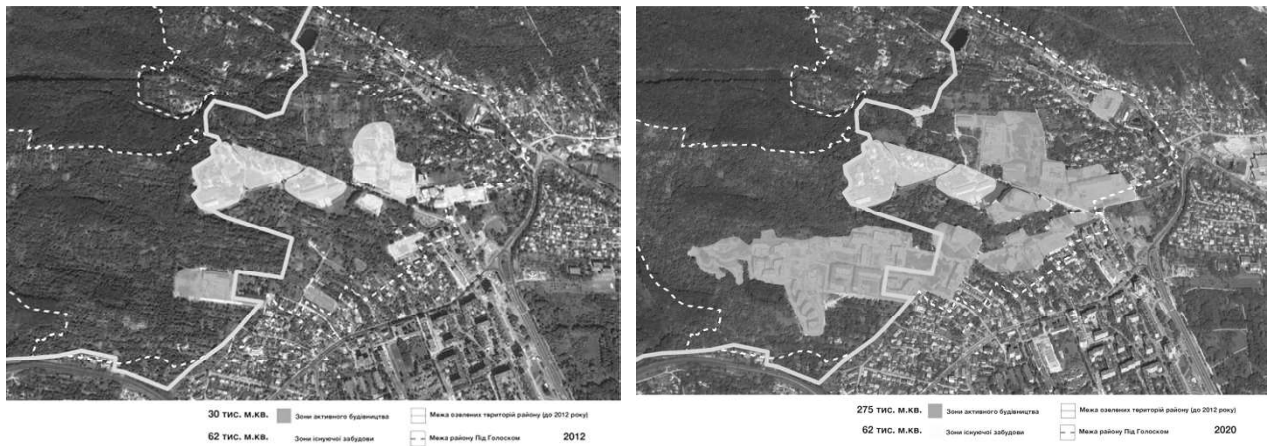


Рис. 4. Зони активного будівництва району Під Голоском станом на початок 2012 та 2020 рр.

З початку 2012 до 2020 року, площа забудованої території району склала орієнтовно 275 тис. м² або орієнтовно 3,4 га/рік (рис. 3), а чисельність населення зростала у середньому на 1,1 тис. мешканців в рік. Швидкий розвиток та створення нового міського середовища, на місці незабудованих, “зелених” територій, що є випадком Під Голоско, можна назвати *high speed urbanism* або *швидкісним урбанізмом*, оскільки, процеси, що супроводжують розвиток цього району, характеризуються швидкими темпами забудови та заселення території. Крім того, цей швидкісний розвиток, можна охарактеризувати, як запізніле намагання забезпечити потреби населення, в тому числі у забезпеченості житловими площами, на відміну від того, щоб урівноважити їх, шляхом комплексних планованих дій.

Розвиток. Зважаючи на описане, Під Голоском потребує комплексного підходу до вирішення існуючих проблем. В першу чергу, це стосується врівноваження показників забезпечення населення необхідною інфраструктурою. Нові об’єкти житлового будівництва повинні забезпечуватися необхідною інфраструктурою – соціальною, транспортною та інженерною. Враховуючи екологічний та рекреаційний потенціал району, необхідне максимальне збереження існуючих озелених територій, та ведення нового будівництва без втручання в їхні межі. На планувальному рівні, структура району, в якій переважають зони житлової забудови потребує додавання нових рекреаційних територій – парків та скверів, що будуть доступні ущільненим житловим комплексам. Також, суміжно із автомобільними проїздами, необхідне формування мережі пішохідних вулиць та міжквартальних зв’язків поєднаних із мережею загальнодоступних громадських просторів. Провівши ґрунтовний аналіз території та проблем урбаністики району, концепція розвитку Під Голоском повинна включати розвиток соціальної інфраструктури, збереження та підсилення мережі озелених рекреаційних територій та розвиток вуличної мережі, з пріоритетним підсиленням ролі пішохода.

Висновки

Пришвидшені темпи реалізації нового житлового району, призвели до виникнення закономірних проблем. Постійне перебування у негативному інформаційному полі, через свої проблеми, Під Голоском стали вважати символом не уміння створення нових житлових утворень міста. Формуючись в умовах пришвидшеного розвитку, часто переслідуючи лише економічні інтереси приватних девелоперів та ігноруючи основні містобудівні принципи, він із проєктованого садибного району перетворився на щільний багатоквартирний мурашник. Перші зразки забудови в процесі свого розвитку, архітектура і підходи до її створення трансформувалися, наповнивши район

зразками якісного європейського житла, а забудова із багатоповерхівок модерністичного планування перейшла до кварталів змішаної поверховості. Незважаючи на всі проблеми, Під Голоском має значний потенціал та перспективи розвитку, як зразку сучасної урбаністики, що дасть змогу в майбутньому позбутися клейма урбаністичного гетто.



Рис. 5. Комплексна схема розвитку району Під Голоском. О. Фенчук, Б. Черкес, 2021

Бібліографія

Генеральний план Львова, 1993 [online] Доступно: < <https://mbk.city-adm.lviv.ua/ua/map/main#map=15//49.86556984758005//24.00873184204102&&layer=2063174854726649291-1,100//2059518714876790185-0,70> > [Дата звернення: 15 квітня 2021].

Державний інститут проектування міст “Містопроєкт”, 2013. З матеріалів пояснювальної записки до детального плану території житлового мікрорайону “Під Голоском” у м. Львові. Львів, 2013. [online] Доступно: <https://mbk.city-adm.lviv.ua/files//data_dma.detal_plan/1728989222657852946/doc/a880aaa0-2de7-11e8-9c30-f7c67123836a.pdf> [Дата звернення: 25 квітня 2021].

Крип’якевич І., 1932. Історичні проходи по Львову. Львів : Товариство “Просвіта”.

Львівська міська рада, 2020. Рішення виконавчого комітету Львівської міської ради № 460 від 29.05.2020 “Про вирішення проблемних питань території, визначеної детальним планом житлового району Під Голоском”, Львів, 2020. [online] Доступно: <[https://www8.city-adm.lviv.ua/Pool/Info/doc/mr_1.NSF/\(SearchForWeb\)/FA41D9A4961C70FAC225857C00486E6F?OpenDocument](https://www8.city-adm.lviv.ua/Pool/Info/doc/mr_1.NSF/(SearchForWeb)/FA41D9A4961C70FAC225857C00486E6F?OpenDocument)> [Дата звернення: 15 квітня 2021].

Львівська міська рада, 2021. У Львові обрали переможців архітектурного конкурсу на створення школи та садочку у мікрорайоні Під Голоском. Львів, 2021. [online] Доступно: < <https://city-adm.lviv.ua/>

announcement/284586-u-lvovi-obrali-peremozhitsiv-arkhitekturnogo-konkursu-na-stvorenniya-shkoli-ta-sadochku-u-mikrorajoni-pid-goloskom> [Дата звернення: 25 квітня 2021].

Шуляр В., 2019. Еволюція концепції територіального розширення центру Львова в урбаністичних проектах XX – поч. XXI ст. // *Вісник Національного університету Львівська Політехніка. Серія: Архітектура*. Вип. 1, № 1. С. 123–140. Львів, 2019. [online] Доступно: <<https://doi.org/10.23939/sa2019.01.123>> [Дата звернення: 25 квітня 2021].

Wikipedia, 2021. *Голоско*. [online] Доступно: <<https://uk.wikipedia.org/wiki/Голоско>> [Дата звернення: 15 квітня 2021].

References

Generalnyi plan Lvova, 1993. [online] Available at: <https://mbk.city-adm.lviv.ua/ua/map/main#map=15//49.86556984758005//24.00873184204102&&layer=2063174854726649291-1,100//2059518714876790185-0,70> > [Accessed date: 15 April 2021].

Derzhavnyi instytut proektuvannia mist “Mistoproekt”, 2013. Z materialiv poiasniuvanoi zapysky do detalnoho planu terytorii zhytlovoho mikrorajonu “Pid Holoskom” u m. Lvovi. Lviv, 2013. [online] Available at: https://mbk.city-adm.lviv.ua/files//data_dma_detal_plan/1728989222657852946/doc/a880aaa0-2de7-11e8-9c30-f7c67123836a.pdf [Accessed date: 25 April 2021].

Krypiakievych I., 1932. Historical passages in Lviv. Lviv : Tovarystvo “Prosvita”.

Lvivska miska rada, 2020. Decision of the Executive Committee of the Lviv City Council № 460 from 29.05.2020 “Pro vyrishennia problemnykh pytan terytorii, vyznachenoi detalnym planom zhytlovoho raionu Pid Holoskom”. Lviv. 2020. [online] Available at: [https://www8.city-adm.lviv.ua/Pool/Info/doclmr_1.NSF/\(SearchForWeb\)/FA41D9A4961C70FAC225857C00486E6F?OpenDocument](https://www8.city-adm.lviv.ua/Pool/Info/doclmr_1.NSF/(SearchForWeb)/FA41D9A4961C70FAC225857C00486E6F?OpenDocument) [Accessed date: 15 April 2021].

Lvivska miska rada, 2021. U Lvovi obraly peremozhitsiv arkhitekturnoho konkursu na stvorennia shkoly ta sadochku u mikrorajoni Pid Holoskom. Lviv. 2021. [online] Available at: <https://city-adm.lviv.ua/announcement/284586-u-lvovi-obrali-peremozhitsiv-arkhitekturnogo-konkursu-na-stvorenniya-shkoli-ta-sadochku-u-mikrorajoni-pid-goloskom> [Accessed date: 25 April 2021].

Shuliar V., 2019. Evolution of the territory expansion concept of the Lviv city center in the urban projects of XX – early XXI century. *Visnyk Natsionalnoho universytetu Lvivska Politehnika. Seriya: Arkhitektura*. Vol. 1, Nr. 1. S. 123–140. Lviv, 2019. [online] Available at: <https://doi.org/10.23939/sa2019.01.123> [Accessed date: 25 April 2021].

Wikipedia, 2021. *Holosko*. [online] Available at: <https://uk.wikipedia.org/wiki/Голоско> [Accessed date: 15 April 2021].

Bohdan Cherkes¹, Oleksandr Fenchuk²

Lviv Polytechnic National University,

¹ *Sc.Dr. of architecture, professor of the Department of Design and Fundamentals of Architecture*

e-mail: tscherkes53@gmail.com

orcid: 0000-0001-6809-956X

² *Ph. D. student of the Department of Architectural Design*

e-mail: fenchuk1@gmail.com

orcid: 0000-0002-8981-9973

HIGH-SPEED URBANISM. DEVELOPMENT OF THE RESIDENTIAL DISTRICT “PID HOLOSKOM” IN LVIV

© Cherkes B., Fenchuk O., 2021

Abstract. The article is devoted to the study of a new residential area in Lviv, called Pid Holosko. It describes the process of formation of the district, from historical to the present day, and its participation

in the development of the city. On the basis of the research identified the main characteristics of the new urban development, the number of houses built and the prospects for its development, the number of inhabitants, the intensity of buildings, the provision of educational institutions and recreation. The main urban characteristics of the region as well as phenomena that accompany present-day processes of urban development in Ukraine are investigated.

The article is divided by the main types of urban characteristics into the stage of formation, indicators of residential construction and population, the state of social and infrastructural infrastructure and the forecasted prospective development.

Problem statement. New residential suburb Holosko today is one of the largest housing estates in Lviv, with implementation rate growing day by day. The gradual development of such a city-building structure leads to problems such as: lack of educational institutions and social services, underdeveloped street and transport infrastructure, lack of parking spaces, the lack of public spaces and elements of sports infrastructure, etc. In order to solve these problems, an analysis of the processes of formation and current development of Pid Holosko is needed, with the aim of developing a comprehensive concept of the city's development.

An analysis of recent research and publications. Up until now, the development of the residential micro-region Pid Holosko has not actually been investigated. The main materials are the elaborated construction documents and the authors' own research. The planning structure and energy supply of the district at the municipal level was studied in the studies of L. Shuldan.

The aim of this article is to investigate the peculiarities of formation of the new residential micro-district of Pid Holosko and to carry out an integrated analysis of its urban characteristics. On the basis of the conducted research the main problems associated with the fast pace of development of the area and the determination of its development trends in conditions of modern urban development processes were defined.

Key words: residential area, residential architecture, modern urban development, mass construction, residential boom, high-speed urbanism.