

УДК 728(091)(477.83-25)"1945-2010"

Олександр Фенчук

аспірант кафедри архітектурного проектування,
Національний університет «Львівська політехніка», Львів
e-mail: fenchuk1@gmail.com
orcid: 0000-0002-8981-9973

ЖИТЛОВИЙ ЛЬВІВ. ІСТОРІЯ ФОРМУВАННЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА У ПЕРІОД 1945–2010 РР.

© Фенчук О., 2022

<https://doi.org/10.23939/sa2022.02.178>

Досліджено історію формування житлової забудови Львова, починаючи з періоду його найбільшого розвитку, завершуючи початком сучасного етапу масового будівництва. Розглянуто історію спорудження основної частини житлової забудови міста та виділено основні історичні етапи розвитку. На основі аналізу відкритих даних із застосуванням методу геоінформаційного моделювання у статті проаналізовано територіальний розвиток житлового будівництва. Досліджено основні містобудівні характеристики забудови та соціально-економічні явища, що супроводжували її розвиток.

Ключові слова: житловий район, житловий комплекс, житлова архітектура, багатоквартирна забудова, сучасне містобудування, масове будівництво.

Постановка проблеми

Житло завжди великою мірою визначало вигляд міста. Можна сказати, що немає і ніколи не було міст, у яких не було б житла. Навіть якщо спочатку із виникненням якогось факту міського середовища ця сторона відігравала підлеглу роль (наприклад, якщо йдеться про замок або військовий табір), дуже скоро починалися модифікації на користь житлової функції (Россі, 1976, 2011).

Твердження італійського архітектора Альдо Россі, описане у його роботі «Архітектура міста», визначає роль та місце житла у міському середовищі. Оцінюючи житловий вигляд наших міст, часто спадають на думку радянські житлові райони. Масова забудова, що велась у 70–80-их рр. ХХ ст., сформувала житлове середовище для більшості містян. Портрет житлового Львова лише частково складається з історичних кам'яниць та віллових районів. Більша його частина схожа на спальний масив, типовий для більшості великих міст України. Та яка доля житлового портрету сучасна?

У 2020 р. у Львові було введено в експлуатацію 460 000 м кв. житлової площі, а рік перед цим – 567 000 м кв. У 2021 р. Львів посів друге місце за об'ємами житлового будівництва серед міст України, утвердившись у цьому статусі.

Оцінка сучасного житлового будівництва у Львові потребує дослідження історичних передумов його формування. Для опису житлового будівництва у Львові прийнято певні хронологічні межі дослідження. Оскільки будівництво довоєнного періоду, яке зараз можна вважати історичним, становило відносно незначну частку житлового фонду, з огляду на сучасні показники, дослідження бере свій початок із післявоєнних років, із періоду, у якому Львів та Україна були частиною Радянського Союзу. Для повноти розгляду та оцінки житлового розвитку міста дослідження описується відрізками у 10 років, описуючи основні характеристики окремого періоду та їх просторового розвитку. На основі відкритих даних із застосуванням методу геоінформаційного моделювання проаналізовано

розвиток житлового будівництва за десятиліття та виділено основні етапи територіального розвитку житлового будівництва у Львові.

В умовах сучасного воєнного стану України проблема житлового забезпечення питання набуває найбільш значущого за останні роки розголосу. З метою ефективного дослідження житлової політики, реального прогнозування процесів у галузі житлового будівництва необхідний ґрунтовний аналіз історичних передумов формування житлового будівництва.

Аналіз останніх досліджень та публікацій

Формування та розвиток житлової архітектури Львова розглядається у дослідженнях Б. Черкеса (Бірюлов, Черкес, Бевз, Рудницький та ін., 2008), Б. Посацького, І. Черняка (Posatskyi B., Cherniak I., 2019), Гнеся, Р. Франківа та інших. Взаємозв'язки структури відкритих просторів житлової забудови з ефективністю їх використання та залежності функціонально-планувальної ефективності використання просторів досліджено М. Габрелем. Питання житлової архітектури післявоєнного періоду досліджено О. Моркляник, формування районів масової житлової забудови розглянуто і проаналізовано Н. Мисак (Mysak, 2014), закономірності розвитку житлового будівництва розглянуто А. Павлівим, питання функціональної організації та повторного використання територій досліджено С. Ганець, питання щільності забудови досліджено С. Коник (Cherkes, Petryshy and Konyuk, 2019) та ін. У статті аналізуються матеріали містобудівної документації, статистичні дані та архівні матеріали органів місцевої та державної влади.

Мета статті

Розглянути генезу формування житлового будівництва Львова, зокрема: описати історичні та соціальні передумови розвитку та окреслити основні періоди житлової забудови міста; дослідити територіальний розвиток житлової забудови; порівняти характеристики ранніх історичних періодів; визначити архітектурно-містобудівні особливості житлової забудови міста.

Виклад основного матеріалу

Післявоєнний період. У 50-х рр. ХХ ст. житлова площа, що припадає на середньостатистичного радянського міського жителя, була меншою, ніж у 20-х рр. ХХ ст., і країна зіткнулася з нестачею житла, яку на сьогодні неможливо уявити в більшості промислово розвинутих країн. Квадратний метр на душу населення зменшився від 8,2 у 1926 р. до жалюгідних 7,4 м кв. у 1955 р. (Urban, 2013). Економічні проблеми повоєнного Радянського Союзу та відсутність достатнього фінансування для відбудови міст призвели до політики економії під час будівництва. У таких умовах питання житлового забезпечення особливо гостро поставало, зважаючи на масові руйнування, що стали спадком війни. Львів як частина тогочасного Союзу також зіткнувся із цією проблемою, оскільки населення повоєнного міста зростало. Якщо на час завершення німецької окупації у місті проживало 149 тис. осіб, то станом на 1 січня 1946 р. вже налічувало 218 тис. мешканців. (Кондратюк, 2007). Довоєнний житловий фонд Львова, за даними Державного архіву Львівської області від 7 жовтня 1944 р., становив 2 240 000 м кв. житлової і нежитлової площі. За період Другої світової війни він зазнав відносно незначних пошкоджень. З 15 097 житлових будинків було пошкоджено та зруйновано 2 116 будинків або 331 000 м кв., що становить орієнтовно 14,8 % від загальної кількості (Єдлінська, Ісаєвич, Купчинський, та ін., 1986).

Після виїзду з міста польської частини населення у 1945–1946 рр. післявоєнне суспільство Львова складалося здебільшого з мігрантів, поодиноких корінних жителів та нечисельних вихідців із західноукраїнських сіл. Зі східних регіонів України до міста переїжджали радянські урядовці, працівники партійного апарату та служби безпеки, військовослужбовці, науковці та інші. Попри відносно незначні втрати у кількісних показниках, питання житлового забезпечення у післявоєнному Львові стало певною проблемою (Бондар, 2015). Радянська влада одним зі своїх першочергових завдань вважала перебудову всієї структури громадського та мистецького життя “звільненого міста”

на відповідний лад. Так, у Львів була направлена група архітекторів із радянської України. За словами її керівника, а надалі головного архітектора Львова О. Касьянова, “їх завданням стало перевести забудову Львова на соціалістичний лад”. Першими кроками стали організація професійних спільнот у спілки, формування спілки архітекторів та створення місцевої філії інституту “Діпромiсто” (Моркляник, 2016).

Житлове будівництво повоєнних років можна охарактеризувати як відбудову, оскільки здебільшого споруджувалися будинки-вставки у центральній частині міста. Вирішення житлового забезпечення почалося з будівництва дерев’яних бараків і невеликих робітничих кварталів малоповерхової забудови (Моркляник, 2008). Запит на житлові площі також задовільнили, переплановуючи великі помешкання на невеликі комунальні квартири.

50-ті рр. ХХ ст. Основою політичного курсу для Львова кінця 50-х рр. ХХ ст. було його формування як індустріального міста. Тоді започатковувались великі індустріальні підприємства, яким була необхідна робоча сила. Так, до Львова почали прибувати робітники зі Східної України та інших регіонів Радянського Союзу. До початку 1949 р. на постійну роботу у Львів прибуло приблизно 2 тис. інженерів і майже 14 тис. робітників. Загалом, на початку 1950 р. у Львові проживало 378,5 тис. осіб. (Кондратюк, 2007). Темпи промислового розвитку міста і темпи приросту населення значно випереджали прогнозовані показники, а різке збільшення населення створило запит на житло для нового населення.

Так, вже з початку 50-х рр. ХХ ст. виникла потреба у розробленні достатньо обґрунтованого генерального плану міста. Відповідне рішення було ухвалене в травні 1954 р., і дано доручення його розробити проєктному інституту “Діпромiсто”, м. Київ. З метою перегляду планованих показників та вирішення містобудівних проблем того часу було розроблено другий повоєнний генплан Львова, авторства А. Барбаша та І. Перснiкова. Документ було затверджено у 1956 р. на проєктний період у 20 років. Цим генеральним планом було передбачено зростання міського населення до 520 000 осіб та збільшення житлового фонду на 94 %. Водночас багатоповерхова забудова (до 5 поверхів) мала становити 70 %, здебільшого на землях, вільних від забудови (Бірюлов, Черкес, Бевз, Рудницький та ін., 2008). Головними положеннями, що закладені у генеральному плані 1956 р., був розвиток міста в південному та південно-західному напрямках шляхом будівництва багатоповерхових кварталів житловою забудовою з прямокутною системою вулиць і громадських центрів, зокрема на вул. Артема (сучасна вул. Володимира Великого), вул. Кульпарківській та у східному напрямку – на вул. Пасічній та в районі Нового Львова.

Житлове будівництво початку 50-х рр. ХХ ст. у Львові відзначилось появою кількох комплексів ансамблевої забудови та будівель-вставок в історичному середовищі, в стилі “сталінського ампіру”, що в народі охрестили “сталінками”. Прикладами таких комплексів є житлові будинки на вул. Героїв УПА, 76–78, споруджені для робітників Електролампового заводу (архітектори І. Персіков та Г. Швецький-Вінецький, 1952–1953 рр.), квартал житлових будинків на перехресті вул. Стрийської–вул. Лазаренка, споруджений для робітників Автобусного заводу (архітектори А. Сагайдаковський та інші). Прикладами будівель вставок в історичній частині міста є будинки на вул. Гнатюка, 3 (1955–1957 рр., архітектор М. Микула), на вул. Героїв Майдану, 28 (1953 р., архітектор Л. Нівіна), будинок на розі вул. Коновальця і вул. Мельника (1950–1955 рр., архітектор В. Сагайдаківський), на вул. Пантелеймона Куліша, 6б (1955 р., архітектори М. Консулова і А. Бахматов), на вул. Городоцька, 76 та вул. Марка Вовчка, 3 (1955–1956 рр., архітектори Л. Нівіна, Л. Тимченко і П. Конт), на розі вул. Городоцької і вул. Кульпарківської (архітектори П. Конт, Л. Нівіна, 1952 р.), на розі вул. Городоцької і вул. Озаркевича (архітектор П. Конт, 1953 р.) та інші.

Забудова міста сталінками, що здебільшого розташовувались в центрі та околицях, тривала відносно не довго. В період 50-их рр. ХХ ст. відбулася визначна зміна, що докорінно змінила вигляд міста на наступні десятиліття. Тогочасна державна політика, що була уособленою у фігурі генерального секретаря М. Хрущова, стала рушієм, який зробив житлове будівництво масовим. М. Хрущов піддавав критиці архітектуру сталінського періоду за надмірність та марнотратство. У своїй промові

на другій Всесоюзній нараді будівельників, архітекторів та працівників промисловості 1954 р. М. Хрущов сказав: “...розуміють архітектуру (архітектори) надто естетично, як художню діяльність, а не як задоволення нагальних потреб радянського народу. Це вони витрачають народні гроші на нікому не потрібну красу, замість того, щоб будувати простіше, але більше”. Пізніше цю промову було названо одним із найважливіших маніфестів сучасної архітектури (Дописувачі вікіпедії, 2020).

Урядові Постанови “Про розвиток виробництва збірних залізобетонних конструкцій та деталей для будівництва” від серпня 1954 р. та “Про усунення надмірностей у проектуванні та будівництві” від листопада 1955 р. стали зміною всіх професійних орієнтирів у містобудуванні та архітектурі. Житлове будівництво було покладено на індустріальний масштаб, створювались великі “домобудівні” комбінати, що виготовляли елементи панельних будинків. Після цього в архітектурі Радянського Союзу розпочалась будівельна реформа, що відкрила епоху “хрущовок” – панельних або цегляних житлових будинків, зазвичай 5-ти поверхових, що зводилися за типовими проектами. Їх зведення визначається в межах 1956–1973 рр., а в окремих випадках до початку 80-х рр. ХХ ст. (Дописувачі вікіпедії, 2020).

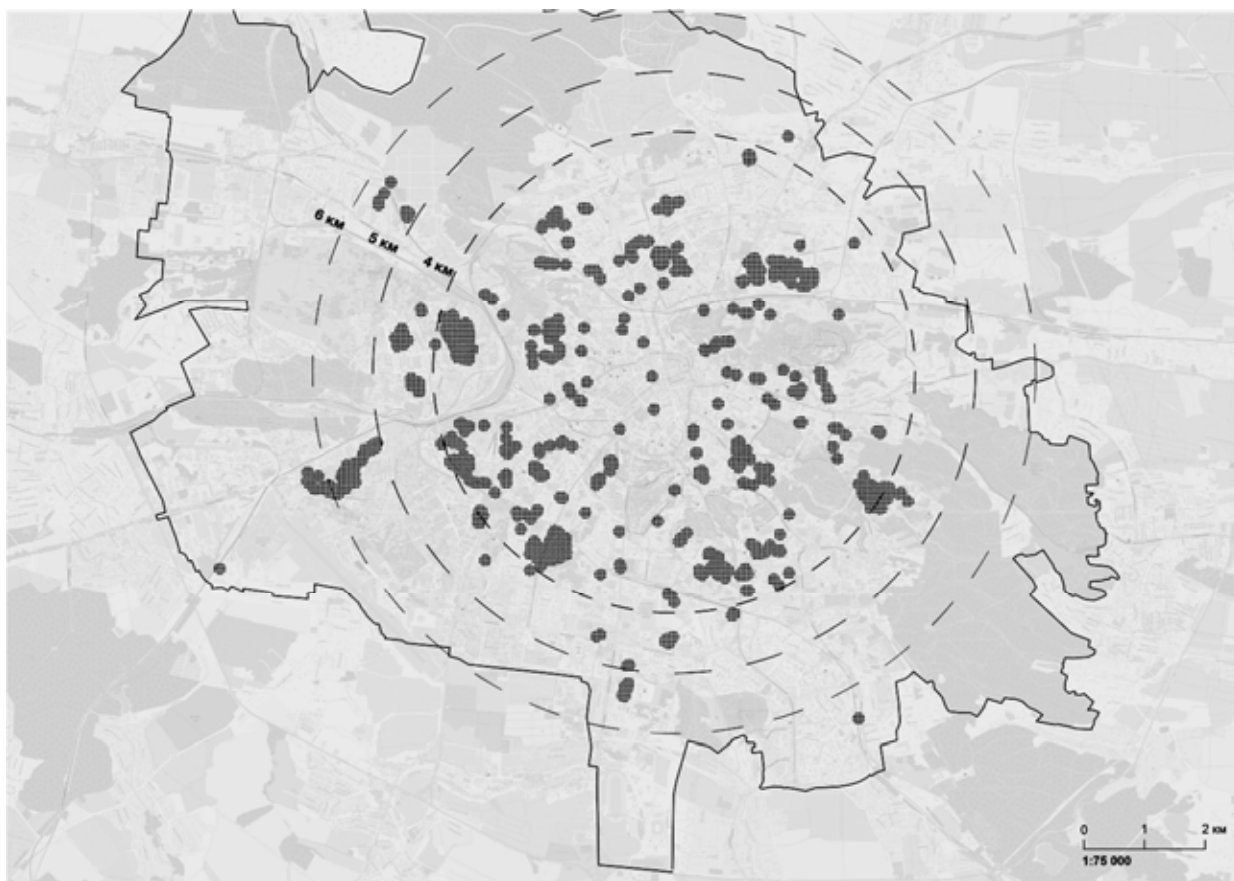


Рис. 1. Схема зведення житлових будинків у період 1945–1960 рр. у Львові. Автор: Фенчук О.

Житлова забудова Львова у період 1945–1960 рр. велась здебільшого в межах сформованого житлового центру, утримуючись в межах 4-кілометрового кільця (рис. 1). Часткова забудова здійснювалась у західній та південній частині міста, доповнюючи в основному садибні райони вздовж сучасних вул. Городоцької та вул. Патона, вул. Стрийської, вул. Брюховицької та вул. Варшавської. Основними осередками забудови того періоду були сучасні вул. Княгині Ольги, вул. Окружна, вул. Повітряна, вул. Панаса Мирного, вул. Дунаївська, вул. Угорська, вул. Героїв Крут, вул. Медової Печери та інші.

60–70 ті рр. XX ст. Темпи промислового розвитку міста і приросту населення у період 60–70 рр. XX ст. значно випереджали прогнозовані показники, зокрема щодо міського населення. Станом на 1 січня 1965 р. населення міста становило 495 000 осіб за проєктного прогнозу 520 000 на 1975 р. Внаслідок прискореного зростання кількості міського населення містобудівні концепції генплану перестали відповідати потребам розвитку міста у будівництві житла, об'єктів обслуговування, транспорту, міської інженерно інфраструктури. Тому вже на початку 60-х рр. XX ст. виникло питання коригування генплану або розроблення нового. У 1962 р. було розпочато роботу над новим генеральним планом міста на основі скоригованих планованих показників та уточнених термінів проєктного періоду. Генплан розроблявся Проєктним інститутом “Діпроміст” (Київ) авторської групи в складі архітекторів О. Рапапорта, М. Йоршина, Е. Куца, Ю. Дубінського, І. Базарника та А. Шуляра. Визначальною відмінністю, що відобразилась у генеральних планах 1956 та 1962 рр., була зміна державного курсу, що полягала в індустріалізації масового житлового будівництва на основі типових проєктів. Перехід від традиційної периметральної забудови кварталів до спорудження житлових районів, що розміщувались на вільних територіях, створили нові вимоги до організації міста (Бірюлов, Черкес, Бевз, Рудницький та ін. 2008).

Однією із основних ідей проєкту генерального плану 1962 р. було перенесення масового житлового будівництва на околиці міста, збереження та розвиток загальноміського центру. Планувальна організація міста передбачала його поділ на 5 планувальних районів – центральний, південний, північний, східний та західний. Подальше планування та ведення будівництва було пов'язано з цими районами. Планування та забудова нових житлових масивів здійснювалась за ієрархією їхнього поділу на житлові мікрорайони. Масове житлове будівництво велось на вільних землях за міською межею на територіях колишніх селищ, що були приєднані до міста у різні періоди і забудовані малоповерховим, часто малоцінним житлом, без достатньо розвиненої інфраструктури (Лисяк, 2013).

З огляду на відсутність статистичних даних щодо об'ємів житлового будівництва того періоду, оцінка їх кількісного складу розглядається виходячи із архівних документів. У виступі першого секретаря Львівського міськкому компартії України В. С. Куцелова на пленумі міськкому партії “Про організацію в місті промислових об'єднань і розвиток житлового та соціально-культурного будівництва” від 7 вересня 1962 р. було зазначено, що якщо за 14 післявоєнних років (прим. автора: за 1945–1958 рр.) побудовано житла загальною площею 412 000 м. кв. то за три з половиною роки семирічки (прим. автора: від 1958 до 1962 рр.) в місті побудовано 543 000 м кв. житла (або більше 8 000 квартир). Пізніше, у звіті Львівського міськвиконкому сесії міськради “Про розвиток господарства міста за 1959–1965 рр.” від 25 січня 1966 р. було зазначено, що за цей період (прим. автора: 1959–1965 рр.) побудовано 820 000 м кв. житлової площі, або 25 000 квартир. Протягом 1965–1966 рр. у місті було збудовано ще 303 000 м кв. житлової площі і надано трудящим 8 700 “благоустроєних” квартир (Єдлінська, Ісаєвич, Купчинський та ін., 1986).

З наведеного виходить, що у період 1958–1962 рр. було зведено 543 000 м кв. житлової площі, 1963–1965 рр. – 277 000 м кв., 1965–1966 рр. – 303 000 м кв. Загалом упродовж 1958–1966 рр. у Львові було збудовано 1 123 000 м кв. житла, що в середньому становить 124 000 м кв. на рік.

Житлова забудова у період 1960–1970 рр. ведеться доволі подібно до попереднього періоду 1945–1960 рр. (рис. 2). Нова забудова активно розвивається у північному та північно-західному напрямках, перетинаючи попередню 4 км зону, створюючи новий рубіж у 5 км. Так практично повністю з'являються нові житлові райони в межах вул. Володимира Великого – вул. Тролейбусної – вул. Рубчака. Розпочинається забудова в межах вул. Наукової – вул. Симоненка – вул. Володимира Великого та в межах вул. Городоцької – вул. Виговського – вул. С. Петлюри. У південному напрямку нове житло зводиться вздовж вул. Грінченка. Доповнюються житлові райони, будівництво яких було розпочато у попередньому періоді, зокрема вздовж вул. Пасічної – вул. Таджикицької, вул. Личаківської (в напрямку Професорської колонії), вул. Зеленої – вул. Дунайської, вул. Золотої, вул. Липинського, вул. Лазаренка та інших. Зводяться нові житлові квартали вздовж вул. І. Франка – вул. Панаса Мирного, продовжуючи забудову району Нового Львова, фрагментарно заповнюється район Кастрелівки

із забудовою на вул. Повстанській, вул. Генерала Чупринки, вул. Художній та вул. Горбачевського. Також ведеться будівництво в центральній частині міста. До прикладів такої забудови можна віднести 9-ти поверховий житловий будинок на вул. Венеціанова, 15 (1968, архітектор О. Радомський), 9-ти поверховий будинок на вул. Долішній, 7 (архітектор Я. Назаркевич), 9-ти поверховий будинок на розі вул. Стрийської – вул. Сахарова (архітектор В. Дорошенко), 8-ми поверховий будинок на просп. Свободи, 6/8 (1964, архітектор Я. Назаркевич), 10-ти поверховий гуртожиток на вул. акад. Лазаренка (архітектори М. Трач та В. Блюсюк). Крім того, в кварталах історичної забудови на окремих ділянках було споруджено будинки-вставки – це споруди на вул. Снопківській, 1 (архітектор М. Трильовський), вул. Кримській, 3 (архітектор В. Пліхівський), вул. Київській, 5 (архітектор З. Гапай), вул. Крилова, 17а (сучана вул. Горбачевського, архітектор Я. Бандрівський), вул. Куйбишева, 4 (сучана вул. Огієнка, архітектор Р. Сивенький) та інші.

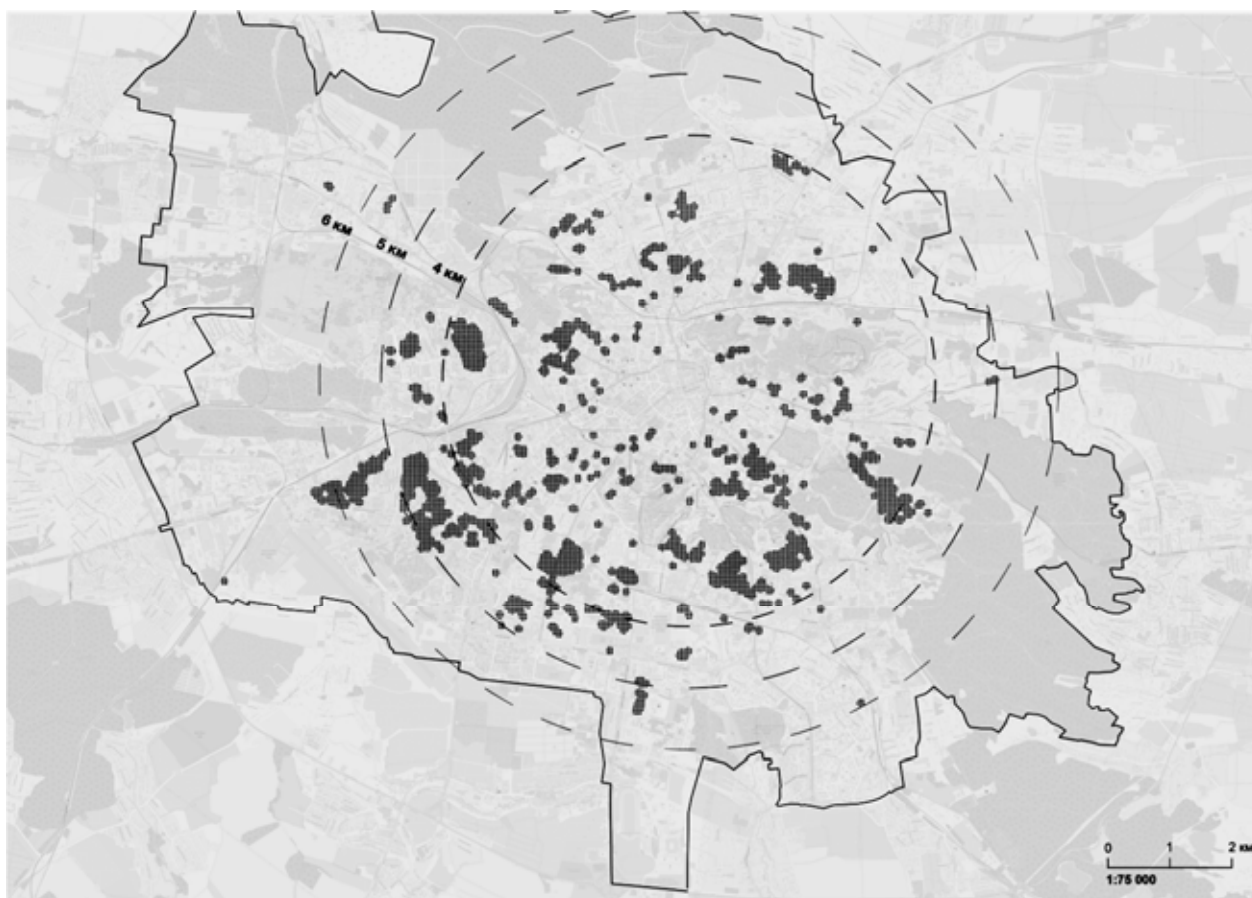


Рис. 2. Схема зведення житлових будинків у період 1961–1970 рр. у Львові. Автор: Фенчук О.

70-90-ті рр. XX ст. Упродовж 80-х рр. XX ст. населення Львова продовжувало зростати. У 1970 р. у Львові проживало 554 000 осіб, 1979 р. – 688 000, 1989 р. – 811 000 осіб (Кондратюк, 2007). Ріст населення міста та робітничої сили надав житловому будівництву найбільшої масовості у 70–80-х рр. XX ст. У цей період з'явилися нові житлові райони на вул. Широкий, вул. Стрийській, вул. Науковій, вул. Кульпарківській та вул. Джорджа Вашингтона. У місті фактично всюди перейшли на спорудження дев'ятиповерхових будинків, що значно сприяло економії міського земельного фонду (Лисяк, 2013).

Особливе місце в історії житлового будівництва Львова належить Сихову – житловому масиву, що виріс на місці однойменного села. Перший проєкт детального планування Сихова, що уточнив передбачені генпланом майбутні магістралі, був розроблений в 1965–1966 рр. (автори: Я. Новаківський,

Л. Каменська, О. Кобат та Л. Скорик). Подальше проектування здійснювалась вже в 70–80-х рр. ХХ ст., коли було розроблено наступні проекти детального планування житлового району, зокрема його північної частини Сихів – 1 (1979 р., архітектори Я. Новаківський, А. Петрова, П. Крупа) і південної частини Сихів 2 – (1986 р., архітектори В. Дубина, А. Петрова, О. Мар'єв, З. Підлісний). Житловий масив площею 390 га було розраховано на 120 000 жителів та розділено на 3 планувальні зони: південно-східну, північно-східну та західну, що розмежовані міськими магістралями – вул. Сихівською та просп. Червоної Калини. Забудова Сихова здійснювалась здебільшого панельними 9-ти поверховими будинками за типовими проектами, що місцево доопрацьовувалися. Львівськими архітекторами було змінено пластику фасадів, удосконалено планувальні та конструктивні характеристики будівель, створено наскрізні проходи на рівні перших поверхів. Вертикальні композиційні акценти в забудові Сихова створювались розташовуванням 14-ти 15-ти поверхових цегляних будинків, які споруджено за індивідуальними проектами (Бірюлов, Черкес, Бевз, Рудницький та ін. 2008).

У 1979–1980 рр. було збудовано мікрорайон “Сріблястий”, розташований в межах вул. Патона – вул. Івана Виговського – вул. Любінської, у західному планувальному районі Львова. Над проектом працювали архітектори З. Підлісний, Л. Нівіна, С. Зем'янкін та інженер-конструктор Я. Корнілюєв. “Сріблястий” складається з блокованих у 3 групи 5-ти і 9-ти поверхових цегляних будинків, що утворюють з боку вул. Патона розкриті курдонери. Композицію в проекті створено шляхом зсуву однієї секції відносно іншої у горизонтальній та вертикальній площинах. Будинки було оздоблено світло-сірою силікатною цеглою з елементами фігурної кладки. Власне через колір цегли місцевість назвали “срібною” (Posatskyi and Cherniak, 2019). Хоча будівництво здійснювалося на основі типових проектів, архітектори додали певні прийоми, що притаманні львівській архітектурі: проходи на перших поверхах як рефлексії до брам в історичних будинках та видовжені балкони із входом на кухню та в загальну кімнату. “Сріблястий” вважався вдалим прикладом переходу від забудови окремими будинками до квартальних житлових структур на основі блок-секційного методу. Варто зазначити, що мікрорайон не було повністю реалізовано, оскільки планувалася його розбудова в сторону вул. Любінської. Оскільки це вимагало знесення значної кількості індивідуальних житлових будинків, ділянки східної частини мікрорайону залишилися у первісному вигляді.

У 1980 р. проект мікрорайону було відзначено державною премією Української РСР імені Т. Г. Шевченка у галузі літератури, мистецтва і архітектури. Творчим досягненням авторського колективу мікрорайону “Сріблястий” є власне концепція об'ємно-просторової композиції кварталу. Завдяки композиційному рішенню щільність забудови збільшено без втрати інсоляції. Автори, працюючи в умовах жорсткого обмеження нормативами, у новому багатоповерховому будівництві застосували архітектурні прийоми, що притаманні історичній забудові міста (Дьомін, Кондель-Пермінова та Пучкова, 2008).

Зважаючи на відсутність статистичної інформації, оцінка об'ємів житлової забудови того періоду проводиться, враховуючи архівні дані. В інтерв'ю начальника архітектурно-планувального управління Львова Р. Миха газеті Вільна Україна “Про новобудови міста” від 21 червня 1980 р. зазначено, що основні обсяги житлового будівництва проведені за роки восьмої, дев'ятої і десятої п'ятирічок (прим. автора: 1966–1970, 1971–1975, 1976–1980 рр.) у південному і південно-західному районах, збудовано понад 2 млн м кв. житла (Єдлінська, Ісаєвич, Купчинський та ін., 1986). Виходячи із наведеного, у період від 1966 до 1980 рр. у Львові було зведено орієнтовно 2 000 000 м кв. житла, що становить в середньому 142 000 м кв. на рік. Порівнюючи із попереднім періодом, середньорічний показник будівництва збільшився орієнтовно на 15 %.

У період 1970–1980 рр. будівництво здебільшого концентрується у північному напрямку (рис. 3). Це забудова в межах вул. Наукової, вул. Володимира Великого, вул. І. Виговського. Продовжується забудова на вул. Джорджа Вашингтона та в Рясному. У південному напрямку розпочинається забудова просп. В. Чорновола (від вул. Липинського до вул. Панча) та вул. Гетьмана І. Мазепи. Крім масового житлового будівництва на периферійних територіях у 80-их рр. ХХ ст. також велась точкова забудова в центральній частині міста, як правило, за індивідуальними проектами.

У період 80–90-х рр. ХХ ст. забудова продовжується, завершуючи розпочатий у попередньому періоді курс (рис. 4). Забудова ведеться на просп. В. Чорновола (від вул. Панча до вул. Варшавської), на вул. І. Мазепи (розширюючись до вул. А. Лінкольна та вул. Інструментальної), фрагментарного доповнюється забудова північного планувального району, зокрема на вул. І. Виговського. Нове житлове будівництво ведеться на вул. Щурата (починаючи забудову мікрорайону Збоїща), в Рясне-2, доповнюючи забудову в Рясне. Продовжується забудова вздовж вул. Б. Хмельницького (в межах вул. Грінченка – вул. Чигиринської). Найвизначнішим продуктом періоду 80-х рр. ХХ ст. можна назвати Сихів, що розширив межу міста за 6 км зону.

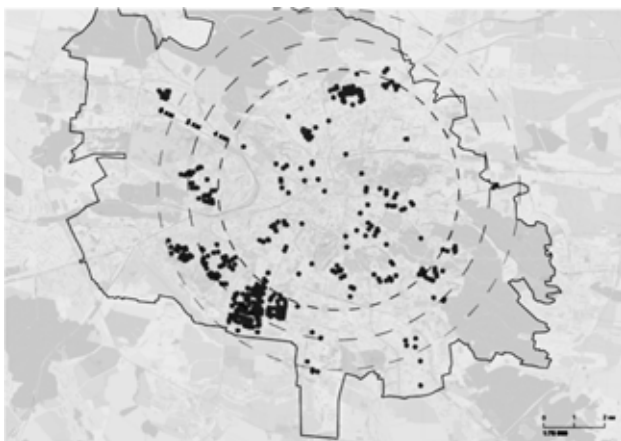


Рис. 3. Схема зведення житлових будинків у період 1971–1980 рр. у Львові. Автор: Фенчук О.

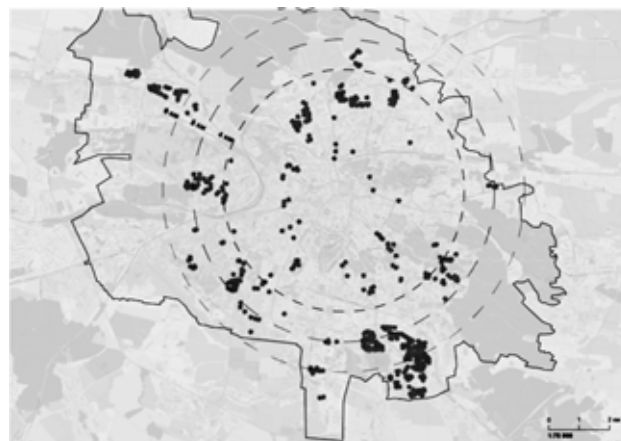


Рис. 4. Схема зведення житлових будинків у період 1981–1991 рр. у Львові. Автор: Фенчук О.

Період незалежності (після 1991 р.). Розпад Радянського Союзу та здобуття Україною незалежності призвело до корінних трансформацій у суспільстві та культурі. Поряд із іншими її проявами ця зміна відображена і в архітектурі. Цей період прийнято називати “пострадянським”. Пострадянська архітектура характерна певним протиріччям. З одного боку, це бурхливе прагнення компенсувати очевидні недоліки будівництва за типовими проектами, з іншого – неминуча інерція всіх його ознак, що залишались чи не єдиним реальним досвідом проектування. Така специфічна ситуація збіглась із періодом інтенсивних світоглядних, соціальних та економічних трансформацій, масштаб яких можна вважати по-справжньому безпрецедентним. Усі ці обставини сформували феномен пострадянської архітектури та її характерні риси (Бірюлов, Черкес, Бевз, Рудницький та ін., 2008).

Житлове будівництво, що повністю залежало від державного фінансування, різко знизилось. У 1990 р. об’єм фінансування житлового будівництва у Львові становив 146,2 млн грн, а вже у 1996 р. зменшився до 29,7 млн грн (Русанова, Посацький та Шультга, 2000). Держава як головний гравець на арені будівництва відійшла на задній план, а естафета перейшла до нового на той час гравця – приватного сектору. Формування приватного ринку будівництва житла докорінно змінило усталену парадигму та породило новий підхід до зведення житла. Галузь архітектури, як і більшість інших галузей, переживала період стагнації. Нові умови ринку нерухомості та складний економічний стан населення не сприяли швидкому та якісному початку нової епохи розвитку будівництва в Україні.

В силу таких причин у 2002 р. було розпочато розробку концепції нового генерального плану міста. Документи, що до того розроблялись на основі планованого економічного розвитку, почали встановлювати планувальні умови для приватного ринку. Власне саме в цей період було здебільшого визначено майбутнє житлового будівництва до 2025 р. У концепції розглядалось 2 варіанти розвитку структури житлового будівництва: 1-й – квартирне житло становить 80 %, садибне – 20 %; 2-й – садибне житло залишається в межах 5 %. Показником комфорту проживання розглядалась житлова забезпеченість населення, яка на той час у Львові становила 17,8 м кв. на люд. Концепцією передбачалось збільшення цього показника до 26 м кв. на люд.

Розташування нового житлового будівництва пропонувалось на територіях винесених виробничих об'єктів і складів, військових частин, колективних садів, на вільних від забудови територіях та шляхом ущільнення існуючої житлової забудови 60-х–80-х рр. ХХ ст. І було визначено, що переважний розвиток забудови має відбуватися у північно-західному і північному та південно-східному напрямках. Йдеться про мікрорайони Рясне та Збоїща, райони вул. Зеленої та Сихів. Автори концепції пропонували модель розвитку, що базувалась на ідеях Я. Новаківського кінця 60-х рр. ХХ ст. (Бірюлов, Черкес, Бевз, Рудницький та ін. 2008). Внутрішнє протиріччя цієї концепції полягає у декларуванні розвитку забудови міста шляхом ущільнення функцій в межах освоєних територій та збереження компактності планування, водночас передбачаючи освоєння великої кількості вільних від забудови зелених територій.

Оцінюючи масштаби та об'єм забудови цього періоду, можна дійти висновку про його зменшення відносно попереднього (рис. 5). Забудова швидше має ознаки завершення раніше розпочатого. Закінчується зведення житлового району Сихів, мікрорайону Збоїща, житлового району Рясне-2, житлових кварталів на вул. Б. Хмельницького. Ці забудови постають завершенням радянської епохи, розпочинаючи новий етап архітектури Львова. Ця нова архітектура не набуває ознак масовості та проявляється у вигляді невеликих багатоквартирних будинків та житлових комплексів у центральній частині міста.



Рис. 5. Схема зведення житлових будинків у період 1992–2010 рр. у Львові. Автор: Фенчук О.

Зразками житлової архітектури періоду 1991–2000 рр. є будинок на вул. Є. Олесницького, 15 (архітектори Я. Мاستило, Ю. Джигіль, О. Шкіра, Ю. Котлярова, 1994–1995 рр.), комплекс зблокованих будинків біля парку Залізна Вода (архітектор К. Рибачек, 1997 р.), житловий комплекс на вул. Повстанській (архітектори В. Марченко, О. Наумова, 1999 р.), будинок на вул. І. Піддубного (архітектор В. Ромін, 90-ті рр. ХХ ст.), будинок на вул. Академіка Крип'якевича, 16 (архітектори ТОВ

“Арніка”), житловий комплекс на вул. Академіка Рудницького, 22 (архітектори ТОВ “Арніка”), будинок на вул. Кутовій, 8 (архітектори М. Князь, М. Сметана, 1998–1999 рр.), будинок на вул. Генерала Чупринки, 117 (архітектор Я. Мاستило, 1998 р.), будинок на вул. Повстанській, 19 (архітектори С. Зем’якін, Я. Заяць) та інші (Бірюлов, Черкес, Бевз, Рудницький та ін., 2008).

2000–2010-ті рр. Після періоду економічної скрути та кількох хвиль девальвації гривні у 90-ті рр. ХХ ст. макроекономічна ситуація дещо стабілізувалася, що зробило можливим поступове економічне зростання та повільне, але тривале збільшення реальних доходів громадян (Власенко, 2016). Так, з початку 2000-х рр. розпочинається поступове зростання об’ємів житлового будівництва, що пояснюється скасуванням колишніх (радянських) обмежень на будівництво. Для населення стало можливим інвестувати у сферу нерухомості (Cherkes, Petryshyn and Konyk, 2019). Приватизація значної частки житлової нерухомості та поява ринкових механізмів будівництва створила ринок житлової нерухомості. Вагомим фактором у розвитку житлового будівництва став дефіцит житлових площ, що сформувався ще в 90-х рр. ХХ ст. В Україні на початку 2000-х рр. середня житлова площа на особу становила 20,6 кв. м, порівняно з 41 кв. м у Нідерландах (Тищенко, 2015).

Трансформацій зазнали житлові мікрорайони як об’єкти найбільшої концентрації житла, які поступово почали ущільнювати. Мисак (2014), описуючи масове житлове будівництво, зазначає, що простори мікрорайонів, після розпаду Радянського Союзу, стали “лакмусовим папірцем” змін у суспільстві. На сьогодні мікрорайон – це умовне означення інтенційного комплексного утворення, у якому переважно повністю реалізована лише одна ланка – житло, що поступово доповнюється необхідними громадськими функціями (Mysak, 2014).

Поступово починає проявлятися тенденція до зростання об’ємів житла, що відстежується у більшості великих міст України. Для Києва, Харкова, Дніпропетровська, Одеси та Львова одним із основних рушіїв стало використання їхнього соціально-економічного потенціалу та особливостей географічного розташування. Сукупність цих умов поступово призвела до їх розвитку як центрів економічної діяльності у своїх регіонах. До прикладу, у 2003 р. у Львові було введено в експлуатацію 105 000 м кв. житла. До 2010 р. загальна кількість нового житла вже дорівнювала 1 247 000 м кв. А впродовж 2011–2020 рр. вона збільшилася утричі та сукупно за цей період дорівнює 3 824 000 м. кв. (Головне управління статистики, 2022).

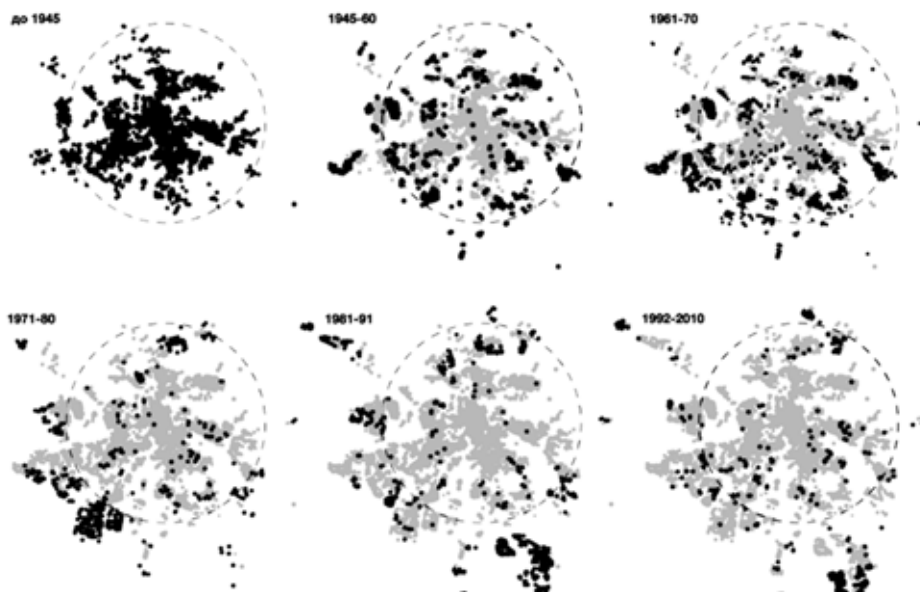


Рис. 6. Схема порівняння територіальної житлової забудови у Львові за періодами. Автор: Фенчук О.

Висновки

Централізоване будівництво та державне фінансування створили відомий для більшості містян житловий Львів. Державна політика та типова архітектура породили житлові райони, що стали домівками для великої частини мешканців міста. Територіально місто розширилось, сформувавши нові відомі межі. Оцінюючи масштаби, можна зробити висновок, що за період Радянського Союзу було збудовано більше половини житлового фонду міста. За період від 1945 до 1991 рр. у Львові було збудовано орієнтовно 10,6 млн м кв. житлових площ. Це спадок 46 років будівництва житлових районів, проспектів, шкіл та підприємств, який залишився місту.

Закінчення радянської доби та здобуття незалежності Україною розпочало новий житловий дискурс Львова. Найбільш значущою обставиною, що вплинула на житлове питання, можна вважати припинення державного фінансування будівництва – явище, що стало прямим розмежування конкретних політичних епох, причому без безпосереднього усвідомлення наслідків, що з нього випливають. Наслідки цього стали результатом зміни правових умов, зокрема у законах щодо підтримки житлового будівництва та інших юридичних параметрів. Зрештою це вплинуло на суспільно-політичний тренд загалом. Нове житлове будівництво перестає бути компетенцією держави та переходить до нової форми організації – приватного сектору. Ця істотна зміна на перший період зменшила об'єми житлового будівництва. Оцінюючи сучасний період та порівнюючи його із попереднім, можна дійти висновку, що Львів наздоганяє свій радянський спадок. У період 1991–2020 рр. у Львові було збудовано орієнтовно 6,8 млн м кв. житла. Іншими словами – 65 % із радянського житлового фонду у сучасному Львові було збудовано менше ніж за 30 років.

У статті розглянуто генезу житлового будівництва Львова. Описано основні умови зародження та подальшого розвитку забудови міста у радянський період, що становить значну частку житлового фонду міста. Здійснено аналіз та порівняння територіального розвитку житлової забудови Львова за основними періодами.

Бібліографія

- Бірюлов Ю., Черкес Б., Бевз М., Рудницький А. та ін. (2008). *Архітектура Львова. Час і стилі. XII–XXI ст.* Львів : Центр Європи.
- Бондар Г. (2015). *Розкіш і злидні повоєнного Львова, або реалії житлово-побутового повсякдення в омріяному місті.* [online]. URL: <https://uamoderna.com/md/bodnar-postwar-lviv> (дата звернення: 12.02.2022).
- Власенко Є. (2016). *Український ринок житла – створений державою неолібералізм?* [online]. URL: <https://mistosite.org.ua/articles/ukrainskyi-rynok-zhytla-stvorenyi-derzhavoiu-neoliberalizm> (дата звернення: 20.02.2022).
- Головне управління статистики. (2022).
- Дьомін М., Кондель-Пермінова Н., Пучкова та ін. (2008) *Архітектура України у державних преміях 1941–2007.* Київ : Центр історико-містобудівних досліджень.
- Дописувачі вікіпедії. (2020). [online]. URL: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Хрущёвка> (дата звернення: 20.02.2022).
- Єдлінська У., Ісаєвич Я., Купчинський О., Кірсайова О. (1986). *Історія Львова в документах і матеріалах : зб. док. і матер.* Київ : Наукова думка.
- Россі А. (1976), (2011). *Архітектура города.* Strelka Press.
- Кондратюк К. (2007). *Зміни етносоціального складу населення Львова (1944–2000).* *Вісник Львів УН-ТУ. Сер. істор.* [online]. СБ. С. 608–615. URL: https://web.archive.org/web/20141217215709/http://www.anthropos.net.ua/jspui/bitstream/123456789/1622/1/608-615_Кондратюк_К.pdf (дата звернення: 01.03.2022).
- Лисяк Н. (2013). Технічна інфраструктура та житлове будівництво м. Львова на зламі ХХ–ХХІ ст. *Вісник Національного університету “Львівська політехніка”. Менеджмент та підприємництво в Україні: етапи становлення і проблеми розвитку.* [online]. № 767. С. 326–336. URL: https://scholar.google.com.ua/citations?view_op=view_citation&hl=uk&user=uaBIzb4AAAAJ&citation_for_view=uaBIzb4AAAAJ:u5HHmVD_uO8C (дата звернення: 01.03.2022).

Моркляник О. (2008). Впровадження типового проектування в житлове будівництво Львова у період з кінця 40-х–першої половини 50-х років ХХ ст. *Вісник Національного університету “Львівська політехніка”*. [online]. № 632. С. 26–30. URL: https://scholar.google.com.ua/citations?view_op=view_citation&hl=uk&user=xj583_MAAAAAJ&cstart=20&pagesize=80&citation_for_view=xj583_MAAAAAJ:Тук-4Ss8FVUC (дата звернення: 01.02.2022).

Моркляник О. (2016). Утопічні ідеї соціалістичного реалізму в житловій архітектурі Львова кін. 40-х–І пол. 50-х рр. 20 ст. *Сучасні проблеми архітектури та містобудування*. [online]. № 43 (1). С. 226–233. Режим доступу: https://scholar.google.com.ua/citations?view_op=view_citation&hl=uk&user=xj583_MAAAAAJ&citation_for_view=xj583_MAAAAAJ:WF5omc3nYNoC (дата звернення: 01.02.2022).

Русанова І., Посацький Б. та Шультга Г. (2000). *Житлове будівництво у Львові – стан і проблеми*. Львів : Видавництво Львівської політехніки, 2000. [online]. С. 169–173. URL: https://scholar.google.com.ua/citations?view_op=view_citation&hl=uk&user=_VnByuEAAAAAJ&cstart=20&pagesize=80&citation_for_view=_VnByuEAAAAAJ:kNdYIx-mwKoC (дата звернення: 10.02.2022).

Тищенко О. (2015). Європейський підхід до розвитку житлового господарства: орієнтири для України. *Актуальні проблеми економіки*. [online]. № 3. С. 301–309. URL: https://scholar.google.com.ua/citations?view_op=view_citation&hl=uk&user=KbbGxaYAAAAAJ&citation_for_view=KbbGxaYAAAAAJ:iH-uZ7U-co4C (дата звернення: 20.02.2022).

Cherkes B., Petryshy H. and Konyk S. (2019). Urbanizational Trends and Impulses in The Housing Construction of Ukraine. [online]. *IOP Conf. Ser.: Mater. Sci. Eng.* 471 092058. URL: <https://iopscience.iop.org/article/10.1088/1757-899X/471/9/092058/meta> (дата звернення: 20.02.2022).

Mysak N. (2014). *The Morphology of Open Spaces within Large-Panel Housing Estates. The Pedestrian Perception, “Środowisko Mieszaniowe”*. [online]. № 13. P. 165–177. URL: https://bazhum.muzhp.pl/media/files/Rocznik_Lubelski/Rocznik_Lubelski-r2016-t42/Rocznik_Lubelski-r2016-t42-s165-177/Rocznik_Lubelski-r2016-t42-s165-177.pdf (дата звернення: 10.02.2022).

Urban F. (2013). *Tower and slab: histories of global mass housing*. London : Routledge.

Posatskyi B. and Cherniak I. (2019). New objects in the space of Lviv (1956–1990). *Space & form / przestrzeń i FORMA*. [online]. № 40. P. 233–264. URL: https://scholar.google.com.ua/citations?view_op=view_citation&hl=uk&user=_VnByuEAAAAAJ&cstart=20&pagesize=80&citation_for_view=_VnByuEAAAAAJ:g5m5HwL7SMYC (дата звернення: 01.02.2022).

References

Biryulov, Y., Cherkes, B., Bevez, M., Rudnytskyi, A. et al. (2008). *Architecture of Lviv. Time and styles. XII–XXI centuries*. Lviv: Center of Europe [in Ukrainian].

Bondar, H. (2015). *Luxury and poverty of post-war Lviv, or the realities of everyday life in the coveted city*. [online]. URL: <https://uamoderna.com/md/bodnar-postwar-lviv> (accessed: 12.02.2022) [in Ukrainian].

Vlasenko, E. (2016). *Ukrainian housing market – neoliberalism created by the state?* [online]. URL: <https://mistosite.org.ua/articles/ukrainskyi-rynok-zhytla-stvorenyi-derzhavoiu-neoliberalizm> (accessed: 20.02.2022) [In Ukrainian].

Main Department of Statistics. (2022).

Dyomin, M., Kondel-Perminova, N., Puchkova, etc. (2008). *Architecture of Ukraine in state prizes 1941–2007*. Kyiv: Center for Historical and Urban Development Studies.

Wikipedia contributors. (2020). [online]. URL: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Hruschovka> (accessed: 20.02. 2022) [in Ukrainian].

Yedlinska, U., Isaevich, Ya., Kupchinskiy, O., Kirsayova, O. (1986). *History of Lviv in documents and materials*. Kyiv: Naukova Dumka [in Ukrainian].

Rossi, A. (1976), (2011). *Architecture of the city*. Strelka Press.

Kondratyuk, K. (2007). Changes in the ethnosocial composition of the population of Lviv (1944–2000). *Bulletin Lviv UN-TU*. [online], special issue, 608–615. URL: https://web.archive.org/web/20141217215709/http://www.anthropos.net.ua/jspui/bitstream/123456789/1622/1/608-615_Kondratyuk_K.pdf (accessed: 01.03.2022) [in Ukrainian].

Lysyak, N. (2013). Technical infrastructure and housing construction of Lviv at the turn of XX–XXI centuries. *Bulletin of the National University of Lviv Polytechnic. Management and Entrepreneurship in Ukraine: stages of formation and development problems/* [online], No. 767, pp. 326–336. URL: <https://scholar.google.com.ua/>

citations?view_op=view_citation&hl=uk&user=uaBIzb4AAAAJ&citation_for_view=uaBIzb4AAAAJ:u5HHmVD_uO8C (accessed: 01.03.2022) [in Ukrainian].

Morklyanyk, O. (2008). Introduction of typical design in residential construction of Lviv in the period from the late 40s – first half of the 50s of the XX century. *Bulletin of the National University "Lviv Polytechnic"*. [online], No. 632, pp. 26–30. URL: https://scholar.google.com.ua/citations?view_op=view_citation&hl=uk&user=xj583_MAAAAJ&cstart=20&pagesize=80&citation_for_view=xj583_MAAAAJ:Тyk-4Ss8FVUC (accessed: 01.02.2022).

Morklyanyk, O. (2016). Utopian ideas of socialist realism in the residential architecture of Lviv kin. 40's–I pol. 50's 20 century. *Modern problems of architecture and urban planning*. [online], No. 43 (1), pp. 226–233. URL: https://scholar.google.com.ua/citations?view_op=view_citation&hl=uk&user=xj583_MAAAAJ&citation_for_view=xj583_MAAAAJ:WF5omc3nYNoC (accessed: 01.02.2022) [in Ukrainian].

Rusanova, I., Posatsky, B. and Shulga, G. (2000). *Housing construction in Lviv is a state and problems*. Lviv: Lviv Polytechnic. [online], pp. 169–173. URL: https://scholar.google.com.ua/citations?view_op=view_citation&hl=uk&user=_VnByuEAAAAJ&cstart=20&pagesize=80&citation_for_view=_VnByuEAAAAJ:kNdYIx-mwKoC (accessed: 10.01.2022).

Tishchenko, O. (2015). European approach to housing development: benchmarks for Ukraine. *Actual problems of economics*. [online], No. 3, pp. 301–309. URL: https://scholar.google.com.ua/citations?view_op=view_citation&hl=uk&user=KbbGxaYAAAAJ&citation_for_view=KbbGxaYAAAAJ:iH-uZ7U-co4C (accessed: 20.01.2022).

Cherkes, B., Petryshy, H. and Konyk, S. (2019). Urbanizational Trends and Impulses in The Housing Construction of Ukraine. [online] *IOP Conf. Ser.: Mater. Sci. Eng.*, 471, 092058. URL: <https://iopscience.iop.org/article/10.1088/1757-899X/471/9/092058/meta> (дата звернення: 20.02.2022).

Mysak, N. (2014). *The Morphology of Open Spaces within Large-Panel Housing Estates. The Pedestrian Perception*, "Środowisko Mieszkaniowe". [online], No. 13, pp. 165–177. URL: https://bazhum.muzhp.pl/media/files/Rocznik_Lubelski/Rocznik_Lubelski-r2016-t42/Rocznik_Lubelski-r2016-t42-s165-177/Rocznik_Lubelski-r2016-t42-s165-177.pdf (дата звернення: 10.02.2022).

Urban, F. (2013). *Tower and slab: histories of global mass housing*. London: Routledge.

Posatskyi, B. and Cherniak, I. (2019). New objects in the space of Lviv (1956–1990). *Space & form | przestrzeń i FORMA*. [online], No. 40, pp. 233–264. URL: https://scholar.google.com.ua/citations?view_op=view_citation&hl=uk&user=_VnByuEAAAAJ&cstart=20&pagesize=80&citation_for_view=_VnByuEAAAAJ:g5m5HwL7SMYC (дата звернення: 01.02.2022).

Oleksandr Fenchuk

PhD student, department of architectural design,

Lviv Polytechnic National University, Lviv

e-mail: fenchuk1@gmail.com

orcid: 0000-0002-8981-9973

RESIDENTIAL LVIV. THE HISTORY OF THE FORMATION OF RESIDENTIAL CONSTRUCTION IN THE PERIOD 1945–2010

© Fenchuk O., 2022

Housing has always largely determined the appearance of the city. It can be said that there is no city without housing and there never has been one. Even if at the beginning, when a fact of the urban environment appeared, this side played a secondary role (for example, if we are talking about a castle or a military camp), very soon the modifications were started for the benefit of the residential function. (Rossi, 1976, 2011). Italian architect Aldo Rossi's opinion defines the role and place of the housing in the city landscape. Evaluating the residential sector of our cities, we often think of the soviet residential districts. The massive construction that took place in the 70–80-s years of the last century shaped the living environment for the majority of citizens. Portrait of residential Lviv is only partially composed of historic buildings and neighbourhoods. Most of it looks like a housing district, typical for most cities in Ukraine. What part of this portrait is modern?

In 2020 in Lviv was built 460,000 sq. of residential areas, and the year before – 567/000 sq. In 2021 Lviv was ranked second city in Ukraine in terms of the volume of residential construction, having established

itself in this status. Evaluation of modern residential construction in Lviv requires investigation of historical conditions of its development. Since the pre-war construction of the period, which now can be considered historic, was relatively insignificant part of the housing stock in terms of modern indicators, the study takes its beginning from the post-war years, the period in which Lviv and Ukraine were part of the Soviet Union.

The article is devoted to the study of history of the formation of residential buildings in the city of Lviv, starting from the period of its highest development to the beginning of the modern phase of massive construction. Described the history of the main part of housing construction of the city and marked out the main historical stages of development. Based on the analysis of open data using the method of geoinformation modelling, the article analyses the territorial development of residential construction and distinguishes the main areas of development. It examines the main residential building characteristics and socio-economic phenomena that accompanied its development.

Key words: residential area, residential complex, residential architecture, blocks building, modern residential construction, mass construction.