

УДК 711.48

Покладок О.В.,

*Національний університет «Львівська політехніка»***АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНЕ ПЕРЕОСВОЄННЯ
САДОВО-ГОРОДНІХ ТЕРИТОРІЙ (НА ПРИКЛАДІ ЛЬВОВА).**

Анотація. Проаналізовано історичні передумови виникнення та розвитку садово-городніх територій, здійснено аналіз розміщення садово-городніх територій в структурі м. Львова та його оточенні.

Ключові слова: дачний будинок, садово-городні території, архітектурно-планувальні переосвоєння.

Постанова проблеми. Початок ХХІст. характеризується розвитком капітальної забудови, поступовим покращенням інфраструктури території, а це приводить до заміни рекреаційно-відпочинкових утворень на місце постійного проживання. Зменшився відпочинково-туристичний рух, однак розвивається технічна і соціальна інфраструктури. Функція відпочинку витісняється житловою, а відпочинкові території [1, 2] урбанізуються.

Простори, розташовані недалеко великих міст, наприклад, в оточенні м. Львова, і які володіють високими природничими ознаками, були завжди з бажанням відвідувані для відпочинку. Останнім часом вони активно вибираються як нове місце проживання, зокрема мешканцями міст, котрі втомлені працею, шумом і темпом життя, шукають тиші, спокою, близькості з природою. Як результат – в оточенні Львова, на територіях, де досі домінувала в основному туристично-відпочинкова функція, на перший план виходить нова – житлова. Існуюча рекреаційна забудова і дачні будинки змінюють свій характер – перебудовуються, [3] і відповідно, пристосовуються до цілодобового перебування, окремі змінюють власників.

Ідея перепрофілювання дачних будиночків у житлові котеджі не нова, але системного підходу до її втілення немає. Потрібно передовсім висвітлити наявний стан речей в юридичному, соціальному, містобудівельному та будівельному аспектах.

Мета статті– аналіз садово-городніх територій міст та обґрунтування підходів до їх архітектурно-планувального переосвоєння в нових умовах держави.

Для досягнення поставленої мети слід вирішити такі завдання:

- здійснити аналіз категорійно-понятійного апарату;
- проаналізувати історичні передумови виникнення та розвитку садово-городніх територій;

- проаналізувати розміщення садово-городніх територій в структурі м.Львова та його оточенні;
- здійснити аналіз сучасного стану двох садово-городніх ділянок.

Об'єктом дослідження є територія дачних та садово-городніх поселень (районів), що знаходяться у приміській зоні Львова. Для детального аналізу вибрано садово-дачне товариство «Електрон» і кооперативно-садівниче товариство «Черешня». При їх виборі брались до уваги три основні характеристики: інтенсивність руху відпочивальників, величина ділянок і характер забудови.

Предметом дослідження є процеси, що відбуваються в багатьох площинах: економічній, просторово-ландшафтній, культурологічній та соціально-демографічній, і які приводять до виділення специфічного простору — урбо-рекреаційного як дачних та садово-городніх територій приміської зони великого міста.

Дослідження проведено на прикладі м. Львова

Виклад основного матеріалу.

Аналіз категорійно-понятійного апарату

Дачний будинок - це житловий будинок для використання протягом року з метою позаміського відпочинку.

Садовий будинок - будівля для літнього (сезонного) використання, яка в питаннях нормування площі забудови, зовнішніх конструкцій та інженерного обладнання не відповідає нормативам, установленим для житлових будинків.

Території дачних та садово-городніх поселень (районів) призначаються для організації позаміського відпочинку громадян, ведення садівницького та городницького господарства з можливістю розташування садових або дачних будинків.

Дачні та садово-городні райони (поселення) розділяються на малі - від 30 до 100 ділянок, середні - від 101 - 300, крупні - більше ніж 300.

Територія дачного чи садово-городнього поселення (району) розділяється на зони індивідуального (садові чи дачні ділянки) та загального користування (вулично-дорожня мережа та громадські будівлі). Зона індивідуального користування з вулично-дорожною мережею складає до 90 % від загальної території поселення (району).

У межах одного поселення або району можуть передбачатися і змішані типи використання земельних ділянок для відпочинку, ведення садівництва та городництва, з будівництвом як дачних, так і садових будинків.

Теоретичні основи територіальної організації рекреаційних територій, місць відпочинку і проживання, проблеми садово-городніх територій та об'єктів, проблеми містобудування вивчалися в роботах: Т.Панченко, І.Родічкіна, М.Дьоміна, М.Габреля, В.Шулика, В.Яценка, Р.Стоцька, Ю.Веденіна, І.Зоріна, В.Преображенського, Н.Недашківської, Т.Скутара, Г.Фільварова та інших.

Історичні передумови виникнення та розвитку садово-городніх територій

Перші дачі появилися на початку XVIII ст. у вигляді замських будинків. Дачі були привілеями аристократії.

Прикладом такого будівництва була вілла поблизу Винник. Близько 1885р. львівський підприємець Еміль Браєр збудував у долині річки Маруньки недалеко від сучасного Винниківського озера житловий будинок – «Віллу», літній будиночок, званий «Швейцарка» та «Курхауз» - санаторний будинок. Тривалий час ця замська «Вілла» виконувала рекреаційну функцію: кліматичний лікувальний заклад «Маріївка». Заклад було [4] розташовано у мальовничій околиці Львова, на узгір'ї серед великого парку, тут застосовували найсучасніші методи лікування та процедури. Під керівництвом інженера на території санаторію звели кілька красивих будівель: каплицю, житловий будинок – «Віллу», літній будиночок, званий «Швейцарка» та «Курхауз» - санаторний будинок із гімнастичним і більярдним залами.

Але, цей заклад проіснував до I світової війни, не змінюючи своєї функції, і був зруйнований.

В XIX ст. дачі стають доступними для людей різного статку. Дачні будинки представляли собою маєтки з великими земельними ділянками і тільки на кінець XIX ст. стають місцем відпочинку заможних городян. Початок XX ст., дачі стають місцем відпочинку. Зі зміною політичного стану, дачі стають місцем ведення садівництва та землеробства, якими є до нинішнього часу. Соціалістичне суспільство ввело ще один поділ дач: дачі для «багатих» і «бідних», [5] які відрізнялись за розмірами та місцем розміщення.

За місцем розташування дачні та садові поселення виникли в самих непередбачених місцях, санітарно-захисних зонах, поряд із звалищами, в природних заказниках і заповідниках, в місцях інженерних комунікацій, в зонах перспективного розвитку міст, сільськогосподарських угіддях.

Більшість дачних масивів - це щільно забудовані території без будь-яких норм архітектури.

Можна виділити шість етапів у розвитку [6, 7] процесів урбанізації на відпочинкових місцевостях приміської зони Львова.

Перший етап – виявлення відпочинкових територій (друга половина XIXст.). Погіршення умов життя в місті обумовили потреби відпочинку поза місцем проживання. З'являється тоді нова форма відпочинкових переміщень, пов'язана з щотижневим відпочинком мешканців Львова.

На територіях поблизу міста багаті львів'яни викупувають маєтки шляхти, яка банкрутує, та будують там власні резиденції, де проводять вихідні, а також відпустки. Бідніші мешканці міста організовують короткотерміновий відпочинок або відпустки у винайнятих у селян помешканнях. На територіях, близьких до

меж міста, відпочивають і цілі родини. Туристичної інфраструктури практично не було, а приміські простори виконували сільськогосподарські функції.

Другий етап – організація приміських територій, пов'язана з розвитком «рекреаційного розселення», тобто виникнення приватних рекреаційних ділянок та міст-садів (міжвоєнний період). Після Першої світової війни на приміських до Львова територіях, які мали імідж рекреаційних, розпочинається активний продаж ділянок для будівництва об'єктів відпочинку. Постають нові резиденції львівської буржуазії, а також пансіонати. Інтенсивний розвиток відпочинкових функцій обумовлений також ідеями міста-саду Е. Говарда, які динамічно поширилися по всій Європі (Брюховичі, Винники). Зростає інтенсивність туристичного руху, пов'язаного з розвитком комунікаційної інфраструктури. Їх вплив на середовище залишається нешкідливим, але рівень зміни простору стає вагомим.

Період Другої світової війни спричиняє занепад функцій відпочинку в приміській зоні міста.

Етап третій – інтенсивний розвиток відпочинкового розселення в приміській зоні Львова (на початку 1960-х рр.). Приміські вілли львівських фабрикантів перетворено на осередки відпочинку і передано державним закладам праці на соціальні цілі. Як результат, чимало об'єктів та окремі місцевості змінили первинні рекреаційні функції.

Процес «обростання» городами і дачами територій, розташованих поблизу величезних відпочинкових місцевостей на ділянках, малоприсаєднаних для сільськогосподарського використання, набув значної динаміки.

Етап четвертий – закінчення періоду відносно організованої забудови, зростання зацікавленості до придбаних ділянок і нерухомості в приміській зоні та будівництво житла (після 1990 р.).

У зв'язку із політично-економічними змінами в Україні колишні осередки відпочинку та рекреації (санаторії-профілакторії, піонерські табори тощо) приватизовано або зруйновано. Водночас з реформуванням систем власності та господарювання, розвитку приватної власності, збільшенням суспільних свобод, зростанням вільного часу підвищилася потреба міських мешканців у відпочинку поза місцем постійного проживання. Купівля ділянок при швидкому рості їх вартості пов'язувалась з вигідним вкладенням капіталу, була своєрідною реалізацією моди на володіння будинком та ділянкою, а також символом відповідного статусу власника. На придбаних ділянках або на ділянках, якими власники володіли раніше, окрім будинків відпочинку, споруджується житло, пристосоване до проживання в ньому протягом цілого року. Щораз частіші й триваліші приїзди власників на відпочинок спричинили покращення впорядкованості та використання дачних ділянок і будинків.

Описані зміни спровокували великий тиск на рекреаційно-відпочинкові території та агресивно вплинули на природне довкілля. Зменшився відпочинково-туристичний рух порівняно з попереднім періодом, однак розвивається технічна і соціальна інфраструктури. Функція відпочинку витісняється житловою, а відпочинкові території урбанізуються.

Етап п'ятий – розвиток капітальної забудови, поступове покращення інфраструктури території приводить до поступової заміни утворень рекреаційно-відпочинкових на місце постійного проживання, завершує період розвитку садово-городнього будівництва на приміських територіях (від початку ХХІ ст.).

Потреба відпочинку надалі залишається актуальною, у сьогоденних умовах вона навіть зростає. Будинки щораз активніше перебудовуються на споруди цілорічного проживання і стають основним місцем проживання їх власників (першим житлом). Мешканці міст переносяться на постійне проживання на території, які виконували колись рекреаційну функцію.

Етап шостий – всестороння урбанізація колишньої відпочинкової місцевості й надання їй міських прав або поглинення основним містом (прогноз). У результаті інтенсивної урбанізації, яка проявляється у всіх площинах, первинні функції відпочинку на приміській місцевості радикально змінюються, витісняють їх функції житлові, послуг та промисловості. Потенційно рекреаційна зона може розвиватися поблизу колишньої рекреаційної місцевості, але тільки тимчасово.

Розміщення садово-городніх територій в структурі м. Львова та його оточенні.

- *Містобудівний аналіз.* Аналізуючи містобудівельну ситуацію в околицях Львова, слід зазначити, що території багатьох садових товариств внаслідок розширення та розбудови приміських поселень опинилися на межі, а деякі і в межах сіл та селищ міського типу. Прикладом можуть бути садові товариства, які злилися з селами Соснівка, Зубра, Сокільники, Жирівка, Скнилів, Басівка, Зимна Вода, смт. Рудно, Винники, Брюховичі, тощо. За особливо не вигідних конфігурацій ділянок доречно блокувати будинки попарно в одну споруду з влаштуванням спільної стіни. Такі будинки можуть межувати, наприклад, гаражами. Такі ділянки можуть мати спільні інженерні комунікації, що дозволяє зекономити кошти. Ще одна суттєва проблема генпланів садових товариств – це досить вузькі внутрішні дороги, ширина яких обмежена лінією огорожі існуючих ділянок. Зазвичай на таких дорогах не можуть розминутися навіть легкові автомобілі, не кажучи вже про машини швидкої допомоги та пожежні машини.

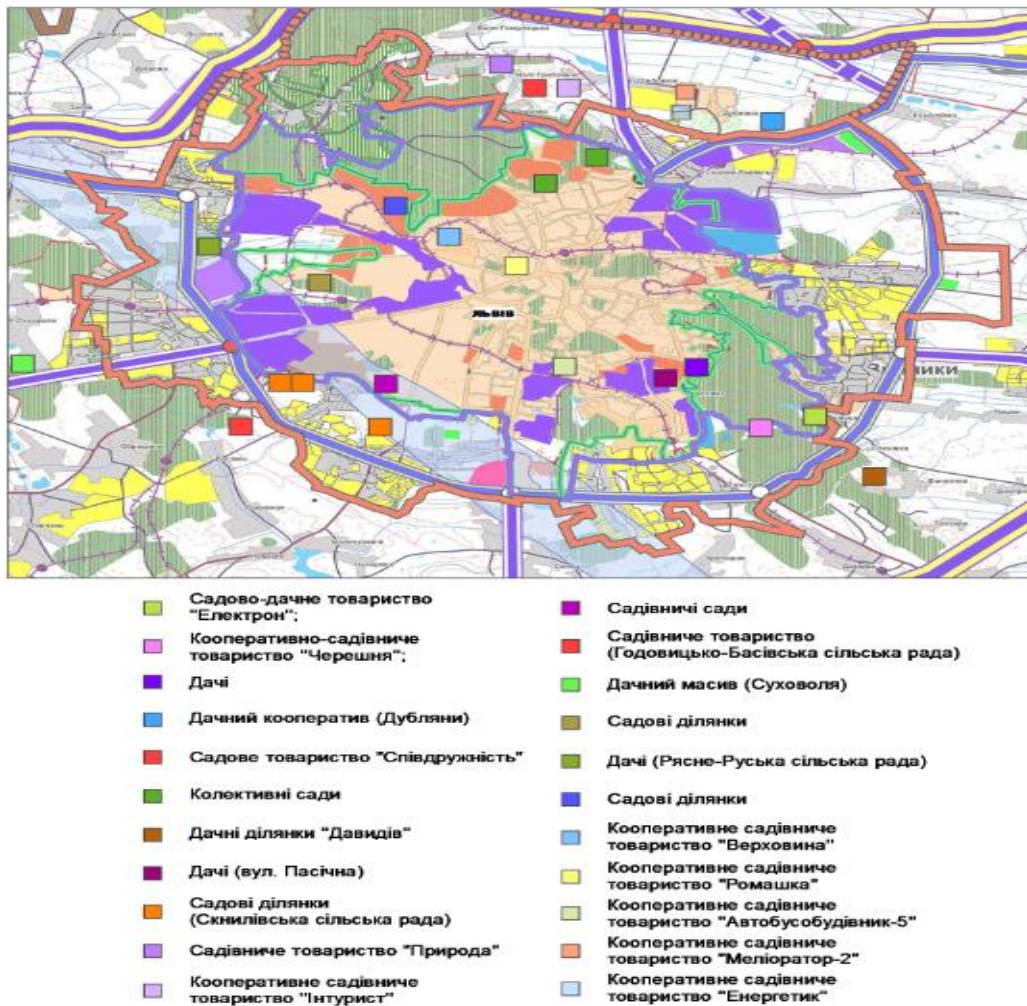


Рис.1. Схема розташування дачних і садово-городніх територій в структурі м.Львова та його оточенні.

Шляхи вирішення цієї проблеми:

- а) перепланування під'їзних доріг за можливості в'їзду на ділянки зовні меж садового товариства;
- б) влаштування «кишень» для роз'їзду транспорту за рахунок лише окремих садових господарств з матеріальною чи територіальною компенсацією зі сторони інших членів товариства;
- в) розширення існуючих доріг за рахунок зменшення розмірів ділянок.
 - *Економічний аналіз.* Реконструкція дачних будинків, влаштування водопостачання, каналізації, опалення, відновлення електромереж, прокладання нових доріг вимагає значних коштів.

Зважаючи на вартість квадратного метра будівництва, загальна площа такого котеджу може бути 80 кв. м. Другий поверх повинен обов'язково бути мансардним, а весь будинок невисоким. Рекомендована висота стель – не більше 2,6м. Загальна площа вікон повинна бути мінімальною, але достатньою для

комфортного і здорового інсоляційного режиму. Гараж, зважаючи на обмежені розміри ділянки, доцільно влаштовувати в цоколі. Оптимальними є традиційні оздоблювальні матеріали вітчизняного виробництва, нехай і гіршої якості.

- *Функціональний аналіз.* Із зміною призначення реконструйованих садових господарств суттєвозмінюється архітектурно-планувальна організація як присадибної ділянки, так і самого будинку. Невелика площа не дає змоги вести городництво та садівництво рентабельно, тому така ділянка станешвидше за все рекреаційною з окремими фруктовими і декоративними деревами, а також квітниками, мощеними доріжками і малими архітектурними формами.

Аналіз сучасного стану садово-дачних товариств

1. Садово-дачне товариство «Електрон»

Садово-дачне товариство займає ділянку землі на території Чишківської сільської ради Львівської обл. загальною площею 17,655га. Опорний план складається з 242 ділянок (рис. 2).

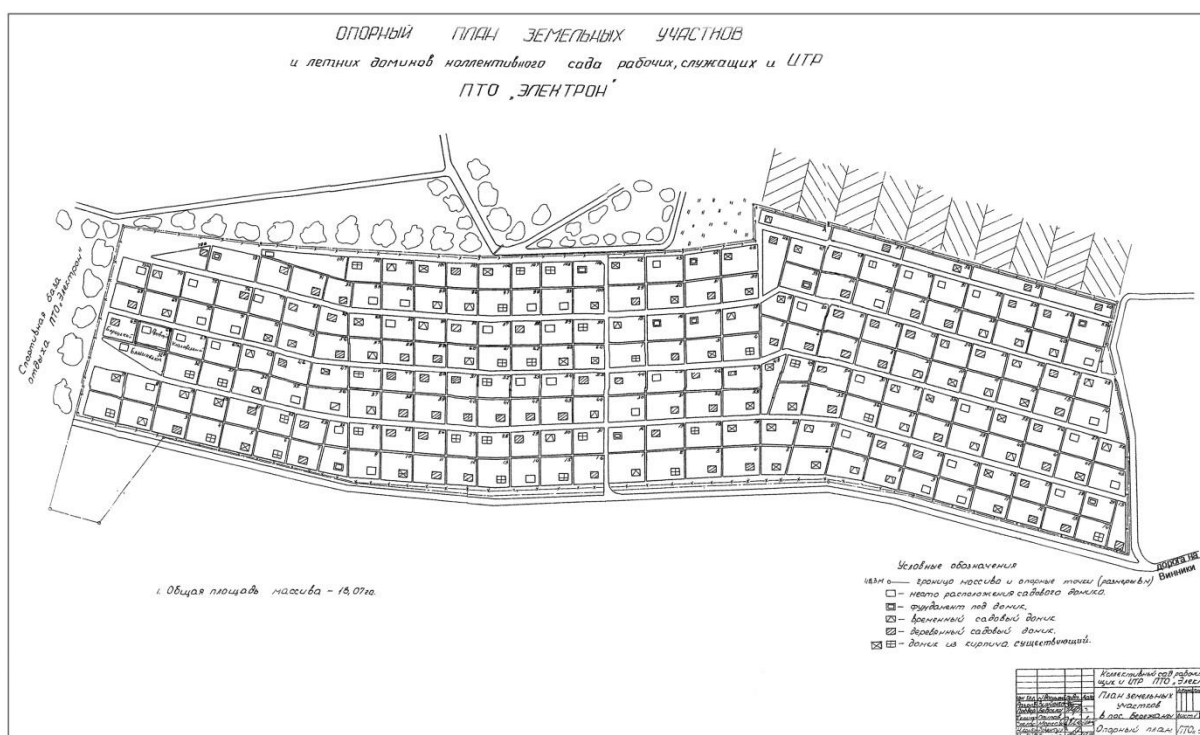


Рис.2. Опорний план земельних ділянок і літніх будинків садово-дачного товариства «Електрон»

2. Кооперативно-садівниче товариство «Черешня»

Кооперативно-садівниче товариство займає ділянку землі на території Чишківської сільської ради Львівської обл. загальною площею 4,0 га. Опорний план складається з 75 ділянок (рис. 3).

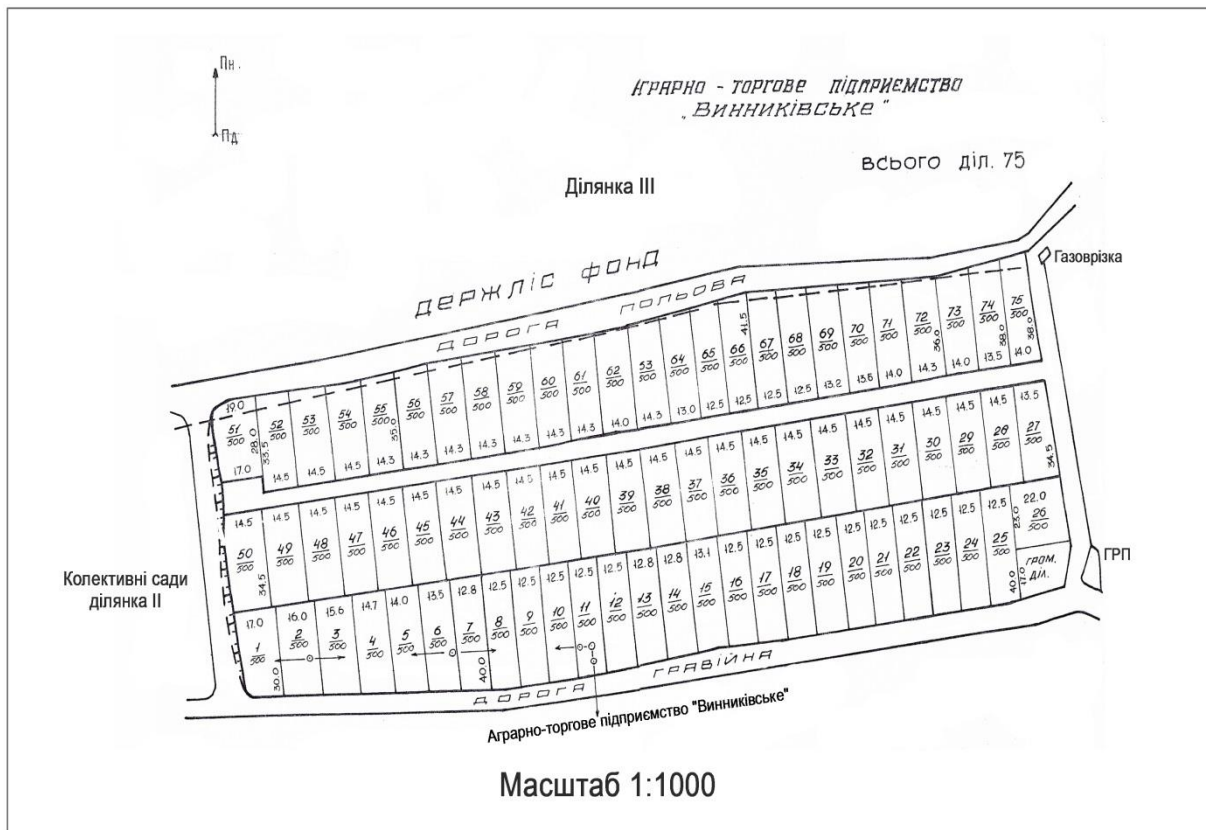


Рис.3. Опорний план земельних ділянок кооперативно-садівничого товариства «Черешня»

Спільні характерні риси сучасного стану дачних масивів:

- більшість дачних масивів, це щільно забудовані території без будь-яких натяків на правила та норми архітектури;
- особливість дачних ділянок в їх невеликих площах – максимум 6–7 соток, а часто і 4–5 соток;
- мережа вулиць та проїздів нараховує всього дві категорії 6 та 9 м, а це дає можливості створити нормальну систему інженерного забезпечення;
- частина ділянок залишилась незабудованою, а інколи, навіть, з невідомим власником (кооперативно-садівниче товариство «Черешня»);
- забудовані ділянки не підлягають ніякому нормативному упорядкуванню, будівлі стоять прямо на межі, або замість огорожі від дороги;
- можливість приватизації привела до вільної купівлі-продажу земельних ділянок, їх об'єднання, що призводить до структурних змін генерального плану (садово-дачне товариство «Електрон»).

Висновки. Проводячи аналіз містобудівного, економічного, функціонального факторів впливу на архітектуру дачної та садово-городньої забудови можна зробити наступні висновки:

1. Самовільне постійне проживання частини власників на протязі року без системи обслуговування призводить до погіршення екологічного стану оточуючого середовища.
2. Функція садового кооперативу не відповідає прямому призначенню в зв'язку з появою великої кількості різного характеру використання ділянок інколи навіть з зовсім іншою функцією (СТО, ремонтні майстерні).
3. Структурні зміни планування приводять до неспроможності інженерної мережі новим навантаженням.
4. Тип, величина і темп змін відпочинкових функцій на житлові в місцевості, яка знаходиться у приміській зоні великого міста, яким є Львів, залежать серед іншого і від їх розміщення, природних умов та рівня господарювання, часу, протягом якого виконують рекреаційну функцію, а також від суспільно-економічної та професійної структури власників ділянок (рівня їх прибутків, потреб і життєвих цінностей); політики держави (пільги на будівництво, кредити).

Використана література

1. Габрель М. Урбаністичні процеси на відпочинкових територіях приміської зони м. Львова / Михайло Габрель // Містобудування та територіальне планування: наук.-техн. зб. — К. : КНУБА, 2009. — № 35. — С. 95–105.
2. Liszewski S. Miasto jako przedmiot badan geografii turystyki w Polsce // Turyzm, z. 1 (18), WUL, Lodz. — 2008. — S. 27–38.
3. Яценко В.О. Дачні та садові території – місце відпочинку чи місце проживання. // Сучасні проблеми архітектури та містобудування: наук.-техн. зб. К.: КНУБА, 2014. — № 36. — С. 357–365.
4. Байцар А. (<http://vinnikiplus.in.ua/publ/21-1-0-621>).
5. Стоцько Р.З. Особливості реконструкції садово-дачної забудови околиць Львова з облаштуванням доступного однородного житла. // Строительство и техногенная безопасность, 2012. Вип. 41. – С. 217-221.
6. Моркляник О.І., Покладок О.В. Історичний аспект пошуку нових форм рекреації в приміських зонах великих міст // Містобудування та територіальне планування: наук.-техн. зб. — К. : КНУБА, 2012. — № 46. — С. 385–391.
7. Моркляник О.І., Покладок О.В. Форми рекреації в приміській зоні м. Львова II пол. XX ст. // Містобудування та територіальне планування: наук.-техн. зб. — К. : КНУБА, 2013. — № 47. — С. 424–430.

Аннотація. В статті проаналізовано умови виникнення і розвитку садово-огородних територій, произведено аналіз розміщення садово-огородних територій в структурі г. Львова і його околицях.

Ключевые слова: дачный дом, садово-огородные территории, архитектурно-планировочные переосвоения.

Abstract. The article analyzes the conditions for the emergence and development of garden areas, the analysis of the placement gardening territories in the structure of Lviv and its environs.

Keywords: holiday home, horticultural area, architectural planning remastering.