

УДК 711.1

Габрель Михайло

## ПРОСТОРОВА СТРУКТУРА НОВОГО ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА У ЛЬВІВСЬКІЙ АГЛОМЕРАЦІЇ

Однією з найважливіших містобудівних задач в організації приміського простору є визначення перспективних напрямів розвитку (поширення) урбанізації, зокрема локалізації нового житлового будівництва у межах агломерацій великих міст. Ідея дослідження полягає в ідентифікації нових житлових просторів, їх аналізі та виробленні рекомендацій щодо вдосконалення житлової політики в межах Львівської агломерації. Дослідження охоплює житлове будівництво в період 1992-2007 рр. на території Львова і прилеглих територій. Опрацювання охоплює як будинки одно-, так і багатородинні, які збудовані або будуються у визначеному часі й на окресленій території. Праця охоплює територію Львова і сільрад, що безпосередньо до нього прилягають. Аналіз будівництва здійснено з поділом на 49 просторових одиниць – сільрад (у сільській місцевості) і житлово-експлуатаційних утворень (у межах міста).

Термін *агломерація* слід розуміти як територію з інтенсивною забудовою, що характеризується високою щільністю мешканців; скупчення міст і сіл, які творять спільний організм, завдячуючи інтегрованій інфраструктурі та взаємному використанню потенціалів розвитку, якими володіють. Поняття *просторова структура* у дослідженні окреслює розміщення елементів певного значення у просторі та взаємозв'язки між ними, які характеризують простір як цілісність.

1992-2007 рр. – моменти впровадження нових правових актів та принципово нових засад забудови і використання простору міст і прилеглих територій.

**Метою статті** є виявлення просторової структури житлових інвестицій, що сформувалися на території Львівської агломерації, аналіз цієї структури та вироблення рекомендацій на удосконалення житлової політики на визначеній території.

Дослідженням охоплено як питання локалізації житлових об'єктів у визначених територіальних одиницях, так і їх урбаністичні та архітектурні форми. При значних відмінностях територіальних одиниць як у межах міста, так і на сільських територіях вирішальну роль на розміщення та форми будівництва відіграли природно-ландшафтна структура простору та рівень насичення цих одиниць технічною інфраструктурою. Важливим було завдання опрацювання моделі Львівської агломерації на основі інвестицій у житлове будівництво та визначення напрямів її реформування і розвитку.

**Методи дослідження.** Оскільки кількість змінних, що характеризують простір міст і сільської місцевості, складає 12 характеристик, а це значно менше

кількості об'єктів дослідження (49), для аналізу даних застосовано множину головних складових.

Матеріали, що використовувалися у праці, можна розділити на наступні великі групи. До першої слід віднести статистичні дані, зокрема відомості, що публікуються у щорічних статистичних звітах. Автор використовував також матеріали безпосередніх досліджень на території, працюючи у відділі приміських земель обласного управління земельних ресурсів. Використовувалися матеріали про рішення на будівництво, що видавалися в окремих територіальних громадах, а також дані про введення в експлуатацію об'єктів. Застосування картографічних та планувальних матеріалів дозволило здійснити аналіз урбаністичних вирішень у новому житловому будівництві. Використовувалися також матеріали обласного управління архітектури та містобудування Львівської міської та рад сільських адміністративних районів агломерації.

*Юридично-економічні аспекти розвитку житлового будівництва в Україні.* У зв'язку з ліквідацією соціалістичної економіки в Україні, припинила своє існування централізована система фінансування житлового будівництва. Будівництво підпало під вплив ринкових правил і прав. Постала вимога впровадження низки інституційно-правових розв'язків, які мали створити підстави функціонування ринку житла в Україні. Відбулася ліквідація розподільчо-наказової державної системи та її адміністративних служб. Організацію та контроль над процесами будівництва, фінансування та експлуатацією житла віддано у компетенцію органам місцевого самоврядування щодо житлової політики на локальних рівнях; приватизовано більшу частину державного і відомчого житла; засоби державного бюджету замінюються коштами мешканців і недержавним капіталом; принципово змінюється система придбання житла. Дії, які відбуваються в сфері житлової політики України, у постсоціалістичний період можна охарактеризувати як малоефективні, що мають ряд недоліків:

- незавершено опрацювання програмних документів для формування житлової політики на регіональному та локальному рівнях;

- недоопрацьовано юридично-правові основи отримання земельних ділянок, дозволів та погоджень;

- не створено системної податкової політики на нерухомість;

- не утворено системи надання допомоги для отримання житла групам соціально незахищених;

- не виявлено можливостей доступу до ринку житла через використання іпотечних кредитів.

Більшість документів мають рекомендаційний характер і не розкривають механізму реалізації. Така неефективна діяльність породжує проблеми з при-

дбанням житла, неадекватних до зарплат цін на житло та послуги. Ринок житла в Україні функціонує як спекулятивний.

*Аналіз просторової структури і якості територій Львівської агломерації для розміщення житлового будівництва (на основі матеріалів концепції „Великого Львова” інституту “Містопроект”).* Існують два принципові підходи до розвитку житлового будівництва – адаптація та ущільнення існуючої; реалізація нової забудови. На основі аналізу опрацьованої в інституті “Містопроект” (Львів) концепції розвитку приміської зони Львова можна встановити, що створення нових просторових одиниць житлової забудови на територіях, до цього часу не забудованих, тісно пов’язане з існуючою мережею поселень у приміській зоні. Передбачається, що розвиток житлового будівництва повинен бути організований на основі системи комунікацій, тобто реалізацією забудови вздовж доріг. Будівництво житла як розширення існуючих поселень передбачає можливість адаптації існуючої забудови поселень, її заміни і доповнення в межах існуючих поселень, а також формування нових утворень з урахуванням мережі існуючих доріг. Це повинно запобігти подальшому подрібненню сільськогосподарських землекористувань у процесі забудови.

Житлове будівництво з необхідною соціальною та інженерною інфраструктурою виділяється лише на невеликій кількості передбачуваних під житлову забудову ділянок “Великого Львова”. Під динамічну забудову передбачено ділянки садово-городніх кооперативів у приміській зоні Львова, які характеризуються атракційними краєвидами, а часто розміщені на окраїнах лісових комплексів.

Більшість територій передбачена під забудову однородинну. Враховуючи, що сільські ради охочіше виділяють ділянки під таку забудову, можна передбачити, що забудова з однородинними будинками має шанс стати домінуючою формою у приміській зоні Львова. Нове багатородинне житлове будівництво передбачається лише в територіальних громадах міського характеру. Найбільше території під цей тип забудови передбачається в м. Щирець і Пустомити. Решта міст досліджуваної території передбачають насамперед адаптацію, модернізацію і ущільнення будівництва в межах своїх поселень.

*Діяльність територіальних громад Львівської агломерації відносно житлового будівництва.* Аналізуючи та класифікуючи діяльність територіальних громад, що межують зі Львовом, стосовно житлового будівництва, до уваги бралися наступні характеристики: відсоток території сільради, що планується під житлове будівництво і передбачений у матеріалах генерального плану сільради; кількість мешканців на території, що передбачені під житлове будівництво; пропорції територій, призначених під різні типи житлової забудови; розмі-

щення ділянок, що призначені під житлове будівництво в структурі територій сільської ради.

Опираючись на ці класифікаційні характеристики, можна виділити територіальні громади з такими підходами до житлового будівництва на своїх територіях: *експансивним*, зорієнтованим на розвиток і домінування житлової функції на своїй території; *доповнювальним*, з дотриманням пропорцій у прирості житла до умов території; *оберігаючий*, скерований на покращення локальних стандартів житлового середовища при мінімальному нарощуванні нового житлового будівництва.

Період соціально-економічних реформ в Україні обумовив принципові зміни в умовах функціонування житлового будівництва і ролі житла в суспільстві. Здача житла у використання, де переважає малоповерхове одностороннє будівництво, відбувається нерівномірно. Так, за даними обласного управління архітектури і містобудування було проведено аналіз використання земельних ділянок, виділених для індивідуального будівництва. Визначалося співвідношення кількості виділених у рік земельних ділянок та кількості будинків, що перебувають у стадії будівництва. Так, у попередні роки виділення земельних ділянок в області за 5-річний період (1990-1994) було наступним: у Брюховичах – 967 (у стадії будівництва знаходилося 352 будинки); у Винниках – 614 ділянки (212 будинків); у Дублянах – 504 ділянки (151 будинок). Краща ситуація спостерігалася в спільних адміністративних районах, наприклад, у Пустомитівському районі за зазначений період виділено 6068 ділянок (у 1990-му – 782 ділянки; 1991 – 1301; 1992 – 1702; 1993 – 1267; 1994 р. – 1016 ділянок), а в стадії розпочатого будівництва на кінець цього періоду перебувало 5522 будинки. Проте така ситуація спостерігалася лише в прилеглих до Львова сільських адміністративних районах.

За даними цього ж управління, протягом 1990-1994 рр. в області виділено майже 53 тис. ділянок, розпочато будівництво майже 25% на виділених ділянках. Площа ділянки під забудову коливається від 1000 до 1200 кв. м, а в окремих випадках становить 1500-2500 кв. м. Отож лише за п'ять років загальна площа виділених ділянок, а це зазвичай землі сільськогосподарського призначення (які відповідно до процедури переведення вилучені з с/г землі), становить 7000 га, тобто майже 1% сільськогосподарських угідь.

За даними про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення на земельних торгах (аукціони, конкурси) у Львівській області ця тенденція зберігається. Так, упродовж 2007-2008 рр. з 51 ділянки на 37-ми не розпочато освоєння і на семи підготовлено будівельний майданчик, 6 ділянок перебувають на стадії будівництва і лише одна освоєна відповідно до зобов'язань.

За даними обласного управління статистики, комунальне житлове будівництво було реалізоване незначною мірою на території міст агломерації. Будівництво, що реалізується закладами праці (відомче житло), відбувається лише силами військових, які реалізують житлове будівництво для потреб військовослужбовців на пайовій участі з іншими інвесторами. Найбільша частка реалізованої житлової забудови відбувається за індивідуальні кошти забудівника.

Останніми роками активізується будівництво, призначене на продаж або винаймання (прибуткове житло), особливо у м. Львові. Інвестиційну діяльність у сфері житлового будівництва у Львові провадить близько 20 деволоперських фірм, що інвестують у багатоповерхове житло у вигляді комплексів або поодиноких будинків, а також у блоковані будинки та утворення однородинних житлових будинків.

*Аналіз просторової структури забудови.* Стосовно забудови однородинними будинками, фахівці по-різному оцінюють факти переважаючої забудови таким типом. Прихильники такої оцінки оперують тим, що це явище не викликане об'єктивними причинами і не вплинуло на вирішення житлової проблеми міста, вилучено значні масиви угідь із с/г використання, втрачається велика кількість будівельного матеріалу на недобудованих об'єктах тощо. Прихильники пояснюють це явище об'єктивними спробами, а аргументи про вилучення сільськогосподарських угідь вважають непереконливими, оскільки після завершення будівництва присадибні ділянки використовуються ефективніше, що перебиває вилучення земель під будівлі. Однак і перші, і другі вважають негативною тенденцією низького рівня розпочатого будівництва на отриманих земельних ділянках, недотримання вимог земельного та містобудівного законодавств. На жаль, постійного моніторингу виділення земельних ділянок та їх забудови не ведеться на системному рівні. Викликають критику розміри та культура будинків, їх архітектурний образ та вписування в оточення.

Ділянки під будівництво багатоповерхове у центральній частині міста є невеликі, а кількість новозбудованого житла в цій частині незначна. Нові будинки творять так звані пломби, що заповнюють вільні простори в забудові. У центральній частині міста будинки локалізуються у вимушений спосіб, обумовлений існуючим загосподаруванням. Цілісні містобудівні утворення виникають тільки у випадку забудови вільних ділянок або переосвоєних значних промислових територій (наприклад, житлове утворення на території колишнього мехзаводу на вул. Шевченка у м. Львові).

Щораз частіше спостерігається явище огороження ділянок нової забудови. Ця діяльність викликає критику в мешканців і спеціалістів, оскільки творить штучний поділ простору та формування "суспільних гето". Виділяються й інші характерні риси організації житлового середовища – будинки локалізуються так,

щоб творили замкнутий тип забудови. Мінідвори формують новий стандарт середовища, що формується як самими будинками, так і елементами “малої” архітектури.

Державна програма будівництва доступного житла для певної категорії суспільства знаходиться в процесі узгодження та опрацювання на регіональному рівні. Локалізація нового житлового будівництва вказує на високу атракційність ділянок з традиційною однорodinною забудовою. Ділянки ці зі значними незабудованими площами сьогодні інтенсивно ущільнюються як за рахунок нових будинків, так і перебудови існуючих. Поширення житлового будівництва на приміській території Львова тісно обумовлене демографічною структурою та трудовою міграцією з регіону. Це обумовлює і міграцію мешканців міст у передмістя. За підрахунками автора, упродовж 1992-2007 рр. в приміську зону Львова переїхало понад 25 тис. осіб. Мешканці сіл вибирають локалізацію для нового будівництва, як правило, у власній територіальній громаді, де проживають, причому майже 40% отримало можливість вибрати ділянку на тій самій вулиці.

*Аналіз архітектурних форм будинків.* Переважна більшість індивідуальних і блокованих будинків виконано в традиційних технологіях і матеріалах, що дає широкі можливості формування архітектурного образу. Спостерігається відмова від простих форм і орієнтація на урізноманітнення архітектури, інколи з недотриманням пропорцій будинку. До інженерних мереж водопостачання та каналізації підключені зазвичай будинки, що знаходяться в адміністративних межах поселень.

Багатоповерхові будинки будуються з використанням різноманітних технологій. Можна визначити, що невеликі будинки будуються в традиційних технологіях з цегли. Мають вони найкращі умови для проживання. Найбільші багатородинні будинки виконано в моноліті або у змішаній технології. Великі площі і кубатуру мають житлові будинки, що збудовані в центральній частині м.Львова. Це так звані апартаменти, квартири часто у двох рівнях, площа яких іноді більша від 120-150 м кв, які розраховані на осіб з великими доходами, що віддають переваги доступу до послуг міського центру над спокоєм периферійних ділянок.

*Модель розбудови житла у Львівській агломерації.* Можна виокремити модель за інтенсивністю нового житлового будівництва для Львівської агломерації. Найбільшу динаміку приросту нової житлової забудови спостерігаємо на межі Львова з подальшим зменшенням на зовні в сторону до меж агломерації. Спостерігається концентрація нових будинків уздовж основних доріг, що виходять зі Львова, а освоєним засобом комунікації є автомобіль. Іншою моделлю може бути встановлення на відмінностях якості нового будівництва. Тут виді-

ляються різні території з забудовою неоднакового рівня насичення об'єктами інженерної інфраструктури та якості архітектури будинку, можливостей доступу до комунікацій та природного оточення.

До першої групи відносять території, забудовані однородинними будинками з високими технічними стандартами, що розташовані в межах природних систем Брюхович і Винник. До другої групи віднесено території середньої зони Львова. Реалізовані тут житлові будинки мають нижчі параметри, проте кращі умови сполучень. Третю групу складають багатородинні будинки, що виконані у вигляді “пломб” в центральній частині міста. Найгіршими параметрами якості характеризуються території, розташовані на межі агломерації.

Процес поселення нових мешканців у приміській зоні призводить до змін морфологічних і образу сіл. Нове будівництво змінює функції території з сільськогосподарських на житлові, надає передмістям міського характеру. Постає вимога моніторингу проблем і опрацювання системного підходу до розвитку агломерацій великих міст, що дасть можливість ефективного пов'язання міста – центру з оточуючими територіями.

### *Висновки*

1. Відбувається міграція мешканців багатопверхових будинків на приміські території, причому ними вибираються для проживання доволі віддалені території, водночас сільські мешканці обирають ділянки, максимально наближені до існуючого місця проживання.

2. Проявляються вимоги до чіткої диференціації житлового простору на приватний, груповий та публічний, а відповідно – намагання творити забудову у вигляді напівзамкнених груп та виділення “малих” дворів. Виокремлюється скупчення житлової забудови з “режимним” характером функціонування.

3. Змінюються стандарти формування архітектури будинку. Нові багато- і однородинні будинки різноманітні з точки зору архітектурних форм. Однородинна забудова виявляє риси індивідуальні, зростає увага до вписання в оточення; багатопверхові будинки, як правило, невеликі, хоча часто порушують масштаб містобудівного оточення. Тобто відбувається індивідуалізація житлового будівництва, його архітектурно-планувальної структури та відношення до оточення.

4. Формуються нові інституційні та організаційні структури, зокрема розвиток девелоперських та ріелтерських форм, створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (кондомініуми).

5. Наведено існуючу модель формування житлової забудови на території Львівської агломерації, коли ділянки, прилеглі безпосередньо до міста, забудовуються найбільш інтенсивно. Цей процес спостерігається також на території агломерації. Створюється зона плавного переходу від центру міста до житлових

дільниць і далі до територій, що динамічно розвиваються на периферії агломерації. Іншим критерієм запропонованої автором моделі є якість житла. *Інтенсивність і якість житлової забудови* – це ті критерії, які дозволяють формувати модель розвитку житлової забудови в межах агломерації, обґрунтувати житлову політику Львова на майбутнє.

### Використана література

1. Закон України „Про планування і забудову територій” / Верховна Рада України. – Офіц. вид. – К. : Парлам. вид-во, 2002. – (Бібліотека офіційних видань).
2. Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження схем планування території регіону. ДБН Б.1.1-6-2007. – К. : Держстандарт України, 2008.
3. Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження схем планування території сільради. ДБН Б.1.1-7-2007. – К. : Держстандарт України, 2008.
4. Види, склад, порядок розроблення, погодження та затвердження містобудівної документації для сільських поселень. ДБН Б. 2.4-2-94. – К. : Держстандарт України, 1995.
5. Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження генеральних планів міських населених пунктів. ДБН Б. 1-3-97. – К. : Держстандарт України, 1997.
6. Плешкановська А. М. Функціонально-планувальна оптимізація використання міських територій / А. Плешкановська. – К. : Вид. ін-т урбаністики, 2005. – 190 с.
7. Гусаков В. Регулювання використання і забудови територій населених пунктів (зонінг). Зміст та методика : довідн. / В. Гусаков, І. Валетта, В. Нудельман, О. Вашкулат. – К., 1996. – 85 с.
8. Инвестиционное обеспечение программ жилищно-гражданского строительства в городах Украины / Под ред. Г. И. Фильварова. – К. : Будівельник, 1992. – 16 с.
9. Малоян Г. А. Регулирование развития крупного города в системе расселения / Г. Малоян. – М. : Стройиздат, 1989. – 168 с.
10. Осітнянко А. П. Планування розвитку міста : моногр. / А. Осітнянко. – К. : КНУБА, 2001. – 460 с.

### Анотація

У статті виявлено просторові структури житлових інвестицій, що сформувалися на території Львівської агломерації, здійснено аналіз цієї структури та вироблено рекомендацій щодо вдосконалення житлової політики на визначеній території.

### Аннотация

В статье показана пространственная структура жилищных инвестиций, которая образовалась на территории Львовской агломерации, произведен анализ этой структуры и выработаны рекомендации по усовершенствованию жилищной политики на обрисованной территории.