

DOI: 10.32347/2076-815X.2024.85.475-493

УДК 711.58(477.83)"1991"

к.арх., професор **Петришин Г.П.**,

halyna.p.petryshyn@lpnu.ua, ORCID: 0000-0003-2558-6725,

Бурило Я.М., burylo.yaroslav@gmail.com, ORCID:0009-0001-7286-0275,

Національний університет «Львівська політехніка»

ФОРМУВАННЯ ЖИТЛОВИХ КОМПЛЕКСІВ У ЛЬВОВІ У КОНТЕКСТІ РОЗВИТКУ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА В УКРАЇНІ ВІД 1991 Р.

Висвітлюється актуальна проблема сьогодення – створення нового житлового середовища в містах як важливої складової їх соціально-економічного розвитку. Окреслено основні напрямки розвитку житлового будівництва в Україні від 1991 р. Охарактеризовано сьогоденню концепцію розміщення житлової забудови у Львові. Проаналізовано приклади та розглянуто планувально-функціональну організацію сучасних житлових комплексів. Виявлено містобудівні прийоми, спрямовані на формування зручного простору для мешканців.

Ключові слова: велике місто; забудова; функціонально-планувальна структура; житлове середовище; житловий комплекс; житловий район; житлове будівництво; структура міста; постпромислова територія; поліфункціональність.

Постановка проблеми. В умовах сучасного воєнного стану України та значних руйнувань житлового фонду на сході України, проблема житлового забезпечення є вкрай важливою. З метою ефективного реального прогнозування процесів у галузі житлового будівництва необхідний критичний аналіз формування житлового будівництва від 1991 р. та визначення його характерних рис на сучасному етапі. Масове будівництво житлових комплексів, закладене у генпланах та концепціях розвитку міст, повинно покращити умови проживання мешканців.

Аналіз досліджень і публікацій

Тенденції розвитку житлового будівництва різних міст України після 1991 р. можна прослідкувати у численних публікаціях. Після розпаду Радянського Союзу в Україні кожне місто мало розробити свою стратегію розвитку, впроваджуючи функціонально-планувальну оптимізацію використання міських територій [1]. Недостатність житла та низький рівень забезпечення житловою площею були типовими проблемами всіх українських міст. Швидке зростання новобудов пов'язане з усуненням колишніх (радянських) обмежень на будівництво та збільшенням забезпечення населення

житловою площею [2, с. 10]. Також будівництво дозволило інвестувати населенню сферу нерухомості та займатися орендою цих приміщень. Це призвело до того, що житлове будівництво стало високорентабельним бізнесом, спричинивши низку не завжди корисних містобудівних тенденцій [3].

Найбільший інвестиційний рух простежується у великих містах [4]. У Києві ділянки промислових районів та зон, які зазнали процесів деіндустріалізації, були реорганізовані під будівництво житлових комплексів – еліт-, бізнес-, комфорт- та економ-класу, а основним критерієм вибору місця для житлової забудови залишається транспортна доступність для індивідуального та громадського транспорту. Позитивні зміни полягають у реабілітації закинутих територій, збільшенні житлової забудови, зростанні кількості об'єктів обслуговування (торгівлі, офісних та бізнес-центрів, шкіл, дитячих садків, кафе, ресторанів тощо), у будівництві підземних паркінгів, створенні рекреаційно оздоровчих зон та формуванні публічних просторів. У цілому це створює комфортне середовище для проживання населення [5].

Містобудівна ситуація в різних ділянках забудови Одеси вимагає індивідуального підходу до вирішення існуючих проблем. Загалом забудова початку 21 сторіччя характеризується низьким рівнем інфраструктури, ігноруванням потреб жителів в культурно-побутовому обслуговуванні. Невирішені ще на стадії проектування важливі питання потребують пошуку умов для створення повноцінного житлового середовища [6]. На прикладі міста Харкова визначено, що пошук оптимальних форм житлових комплексів лежить на шляху змішаної житлової забудови в поєднанні з функціональною системою обслуговування, максимального поділу пішохідного і транспортного руху, індивідуалізації архітектури житлових будівель, підвищення рівня благоустрою територій [7].

Підхід щодо інтенсивного використання території та розміщення на ній максимально можливої кількості житлової площі спричиняє ряд соціальних проблем. Оскільки нові райони максимально заповнюються житлом, а громадська та рекреаційна функції не задовольняються належним чином, додаткове навантаження у вигляді потреби обслуговування нових мешканців лягає на сусідні райони, які стають все більш перевантаженими. Формуючи нове середовище на територіях колишньої промисловості, інвестори та проектувальники зазвичай нехтують історичним минулим таких об'єктів, яке, в свою чергу, сьогодні мало б заслуговувати на звання промислової спадщини. Особливість архітектури промислових споруд, перепрофільованих під нові функції, зможе надати неповторності новим районам та вмістити об'єкти загальноміського значення, що, в свою чергу, сприятиме активній інтеграції постпромислових територій в структуру міста [8]. Особливу цінність

становлять промислові об'єкти, побудовані в період з ХІХ до першої половини ХХ століття за межами історичного центру міста [9].

Основною тенденцією житлової забудови у Львові від 2010-их рр. є застосування квартального типу забудови, що формується з груп секційних будинків однієї або ж різної поверховості. Морфологічно це може бути забудова, сформована навколо замкнутих дворів у межах 2–3 будинків (ЖК “Семицвіт”, “Америка”), або периметрально забудована територія (“Вілла Магнолія”), чи більш розосереджена організація території (ЖК “Пасічний”). Незважаючи на різну поверховість забудови та різні планувальні принципи, відсоток забудованої території становить 20–40%, також прослідковується тенденція до збільшення площі забудови при меншій загальній площі ділянки; поверховість житлової забудови є параметром, який корегують, щоб отримати бажану щільність кварталу, часто не враховуючи планувальні обмеження та нівелюючи важливість вимог до комфортності проживання [10].

Підсумовуючи вищенаведене, можна сказати, що у розвитку житлового будівництва у різних містах України є спільна тенденція до ущільнення забудови та часткове врахування потреб мешканців.

Метою статті є аналіз територіального розвитку та порівняння різних етапів житлової забудови міста Львова, перехід від масштабу планування житлових районів до житлових комплексів з аналізом вибраних авторських житлових комплексів у м. Львів.

Результати дослідження

Після Другої світової війни міські райони проектуються за принципом розподілу функцій. Об'ємно просторова організація нових житлових комплексів створюється на основі мікрорайонів. Мікрорайон було задумано як єдиний організм, внутрішній простір якого призначено для безпечного перебування мешканців (на майданчиках відпочинку, спортивних майданчиках, тощо), що сприяло створенню соціальних контактів [11]. Власне цей принцип забудови спостерігаємо в усіх мікрорайонах Львова, збудованих або запланованих в період від 60-х років ХХ ст. до початку 90-х років. Проте збільшення кількості приватного транспорту вилилось у велику проблему та змінило характер використання внутріквартального простору з рекреаційного на майданчики для паркування.

Житлова забудова пострадянського періоду 1991-2010 рр. частково завершувала раніше розпочаті процеси. Завершується зведення житлового району Сихів, мікрорайону Збоїща, житлового району Рясне-2, житлових кварталів на вул. Б. Хмельницького. Також нові житлові будинки як окремі будинки-вставки були вкомпоновані у вже існуючі квартали забудови.

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 [12]. Ініціатива будівництва перейшла від державного сектора до приватного. Формування приватного ринку будівництва житла породило новий підхід до зведення житла. 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 [13].

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. Генеральний план м. Львова 2010 р визначив напрямки територіального розвитку міського центру - найінтенсивніше у північному напрямку, помірніше у західному та південному та слабо у східному [15]. Ці напрямки та інтенсивність їх розвитку пов'язані з розвитком нових житлових комплексів. Переважний розвиток забудови планувався у північно-західному і північному та південно-східному напрямках - мікрорайони Рясне та Збоїща, райони вул. Зеленої та Сихів [14].

Як зауважують дослідники, розвиток функціональної структури в масштабі міста та досвід будівництва останніх років показують, як реалізуються потреби мешканців на різних територіальних рівнях залежно від виду обслуговування. Разом з тим спостерігається тенденція наближення сфери послуг до споживача. Найнеобхідніші, повсякденні, стандартні потреби забезпечуються в районі проживання людини, який вона ідентифікує зі «своїми»: магазином, поштою, аптекою, школою тощо. Такий район, який умовно можна назвати первинною територіальною одиницею обслуговування, не має чітко окреслених меж і зазвичай обмежується зоною пішохідної доступності. Сфера громадського обслуговування, поступаючись іншим функціональним зонам за величиною території, яку вона займає, відіграє надзвичайно важливу роль у задоволенні потреб населення, які традиційно поділяються на епізодичні, періодичні, повсякденні, в результаті чого система

обслуговування просторово пов'язана з містом, планувальним або житловим районом, кварталом [16].

Згідно сучасного визначення, житловий район є елементом соціально-планувальної структури населеного пункту, що обмежений магістралями (міського або районного значення), природними рубежами з радіусом обслуговування 1,0 км - 1,5 км і складається з декількох мікрорайонів та повного комплексу об'єктів періодичного обслуговування [17].

Нове житлове будівництво у Львові масштабується до створення нових житлових мікрорайонів, таких як, наприклад, район Голоско, Під Голоском. Простір нових житлових кварталів організовується так, щоб повністю забезпечити функціональні процеси життєдіяльності людини. Найнеобхідніші, повсякденні, стандартні потреби забезпечуються в районі проживання людини. Обов'язковою є наявність в житлових будівлях приміщень з функціями громадського обслуговування. В основному, це влаштування на перших поверхах будівель таких комерційних приміщень. Також популярною є концепція проектування житла, що поєднує житлову, офісну та бізнес-площі - концепція організації простору «місто в місті». Важливим елементом нового будівництва є облаштування власних зелених зон з майданчиками для відпочинку дорослих та дітей, місця для відпочинку та занять спортом на території житлового комплексу або у межах нормативної пішохідної доступності від житла. У поліфункціональних житлових комплексах передбачають також будівництво власних дитячих садочків, шкіл та закладів позашкільної освіти. Актуальним також є розміщення приватних клінік, амбулаторій та лабораторій на території житлових комплексів. На сьогоднішній день, необхідною умовою ефективності функціонально-планувальної організації міста є поліфункціоналізація на компактних територіях та в окремих спорудах, що формують житлові комплекси.

Підсумовуючи вище сказане, **житловим комплексом** можна назвати окремий багатоквартирний житловий будинок або сукупність будинків, які об'єднані між собою територією (однією або кількома земельними ділянками), архітектурним стилем, однорідним соціальним середовищем та мають комплекс закладів громадського обслуговування (торгівельні, медичні, освітні, спортивні, відпочинкові, офісні тощо) для забезпечення базових потреб мешканців цього будинку.

У порівнянні з пострадянським періодом, будівництво нових житлових комплексів здебільшого здійснюється на вільних від забудови територіях, спостерігається розширення існуючих житлових районів та утворення нових.

Все рідше зустрічаються будинки-вставки чи будівництво у сформованих житлових кварталах, чи в історичному ареалі міста. Разом з тим, сучасні

тенденції свідчать про зменшення площі озелених територій у містах в результаті наступу міста на ландшафт шляхом розміщення в парках і скверах не притаманних їм функціональних об'єктів.

Ця стрімко зростаюча проблема повинна бути вирішена за рахунок розроблення детальних планів територій, з врахуванням діючих будівельних норм та потреб усіх верств населення на яких планується ведення нового житлового будівництва, з подальшим дотриманням усіх планувальних обмежень вказаних у них, а також стратегічних програм розвитку міста. Такою стратегічною програмою, окрім генерального плану, є Інтегрована концепція розвитку [18].

В межах проєкту «Інтегрований розвиток міст в Україні II», що виконується німецькою урядовою компанією Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH за фінансової підтримки Урядів Німеччини та Швейцарії розробили стратегічний документ «Інтегровану концепцію розвитку: Львів 2030», що стане основною для запланованої актуалізації Генерального плану Львова, або розробки нового, який закріпить рішення цієї концепції [19]. ІКР зокрема аналізує різні сторони перспективи розвитку житлового будівництва Львова та декларує умови та принципи досягнення покращення житлових умов мешканців міста. В Інтегрованій концепції розвитку Львова на основі проведеного аналізу було сформовано два основні сценарії просторового розвитку Львова: екстенсивний та інтенсивний (рис. 1).

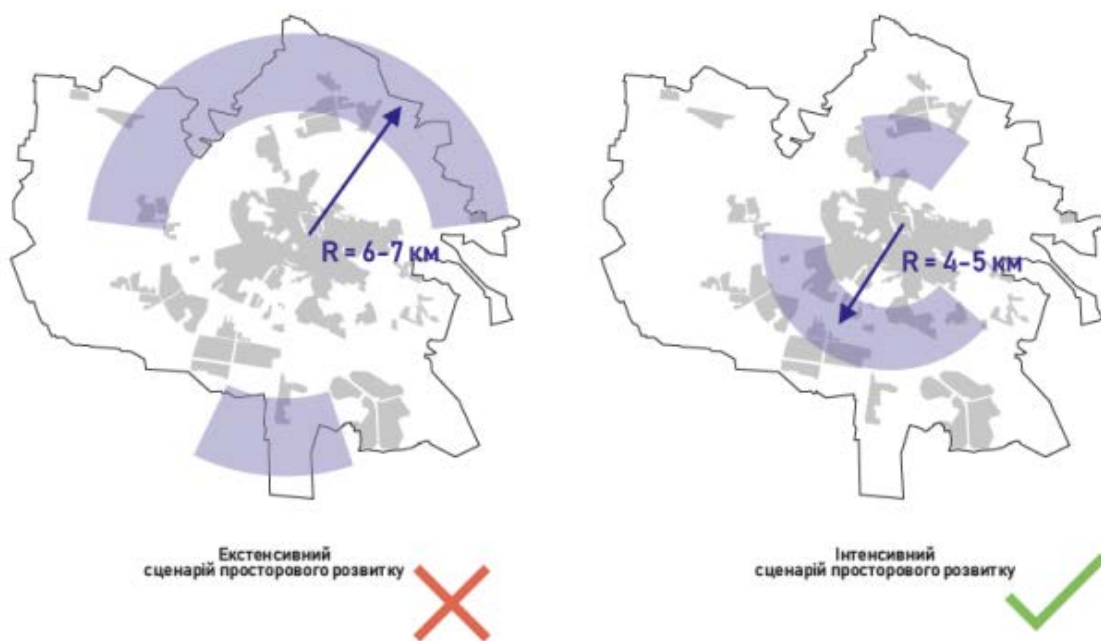


Рис.1. Екстенсивний та інтенсивний сценарії просторового розвитку.

Джерело: [18].

Екстенсивний сценарій пов'язаний з кількісним, а не якісним, розширенням. В першу чергу йдеться про те, що перший сценарій передбачає розвиток міста за рахунок освоєння нових зелених територій міста в радіусі більше 6-7 км від центру. Таке розростання периферії міста робить його менш компактним, створює потребу в будівництві нової інфраструктури. Фактично цей сценарій слідує догмам попередніх генеральних планів, що з наведених причин, а також з точки зору міжнародних документів щодо просторового розвитку (таких як рекомендації ООН Habitat) не є виправданим і зазнає радикальної критики. З іншого боку, сценарій інтенсивного розвитку реалізується шляхом ефективнішого використання наявних просторових ресурсів всередині міської тканини з мінімальним розвитком назовні. Цей варіант передбачає, зокрема переосмислення функцій наявних територій в радіусі 4-5 км від центру міста (своєрідний "Пояс можливостей") та їх ефективного використання в майбутньому.

Переваги інтенсивного сценарію можна оцінити на основі трьох ключових аспектів: транспорт, економіка і екологія. Активний розвиток міста в радіусі пішохідної доступності від центру дозволить сформувати «місто коротких відстаней». Формування компактної структури дозволить мешканцям рідше використовувати автомобілі. Нова інфраструктура на неосвоєних територіях передбачає нові величезні витрати, тоді як інтенсивний сценарій дозволяє сконцентруватись на підтримці та модернізації наявної інфраструктури. Компактна забудова міст також має менший вплив на довкілля та зберігає недоторканими приміські зелені зони.

В контексті розвитку Львівської ОТГ реалізація інтенсивного сценарію не суперечить інтеграції міста та навколишніх поселень в єдину злагоджену просторову систему. Інтенсивний сценарій повинен бути застосований до розвитку усіх населених пунктів, що ввійшли в об'єднану територіальну громаду. Це максимально збереже наявні цінні природні ресурси і дасть можливість використати їх потенціал на благо мешканців ОТГ та туристичної галузі регіону [18].

Щодо житлового будівництва ІКР дотримується прогнозів розвитку житла згідно Генерального плану Львова 2025 та закладає інтенсивний розвиток житла між центром і районами радянського періоду, утім розвиток нових житлових утворень зі змішаними функціями, покращення стандартів комплексної житлової забудови, збільшення показника забезпеченості житлом на 1 мешканця при збереженні та покращенні комфорту проживання усіх мешканців міста, формування соціально інтегрованих міських кварталів. Метою розвитку Львова є розвиток районів як самодостатніх міських одиниць, розвиток житла високої щільності та комфорту у зв'язку з ефективною

мережею громадського транспорту та перешкоджання просторовому “розповзанню” міста [18].

На практиці, основні положення генерального плану міста щодо житлового будівництва часто порушуються. Результати перевірки містобудівних умов та обмежень, виданих на будівництво житлових багатоповерхівок у Львові у 2017 - 2019 рр. (всього 209) виявили, що 130 – суперечать генплану, ще два – суперечать йому частково [20].

Авторські житлові комплекси, які реалізуються у м. Львів.

Ідеї, що закладені в Генеральному плані Львова [13] та ІКР [18] вирішуються у плануванні нових житлових комплексів. У перших поверхах житлових комплексів влаштовуються громадські приміщення з різноманітними функціями. Також відбулися зміни на основі законодавчих та нормативних документів. Завдяки введенню у 2019 році нових будівельних норм [17] на законодавчому рівні почала вирішуватися проблема із автомобілями в дворах. Так, актуальною стає концепція «двір без машин»: у внутрішніх дворах забороняється влаштовувати тимчасові парко-місця, що значно розвантажує простір. Для під’їзду спецтехніки облаштовуються умовні нормативні проїзди по пішохідній зоні. Для зберігання автомобілів мешканців розробляються підземні і наземні паркінги. Щільність і висота поверховості визначаються розрахунками та містобудівними умовами. У статті розглянуто вибрані приклади, які реалізуються ПП "АРХТІМ ЛЬВІВ".

- Житловий комплекс на вул. Навроцького, 4
(Бурило Я., ПП "АРХТІМ ЛЬВІВ", 2021. Нове будівництво житлово-громадського комплексу на вул. В. Навроцького, 4 у м. Львові зі знесенням існуючих споруд (три черги будівництва).

Житловий комплекс знаходиться у Сихівському районі, в районі колишньої промислової забудови. В даний час у районі будівництва активно зводять інші житлові комплекси. У цьому житловому комплексі на 7-9 поверхів запроєктовано приміщення громадського призначення у перших поверхах, двоповерхову вставку між 1 і 2 секціями з озелененою покрівлею, вбудовано-прибудований дитячий садок в глибині ділянки та підземний паркінг на 157 парко-місць, рис. 2-4.

- Житловий комплекс на вул. Пимоненка, 5
(Бурило Я., ПП "АРХТІМ ЛЬВІВ", 2021. Нове будівництво ТЗОВ "Аурум Сіті" житлово-громадського комплексу із підземним паркінгом на вул. Пимоненка, 5 у м. Львові зі знесенням існуючих споруд (три черги будівництва).)

Житловий комплекс також знаходиться у Сихівському районі, в районі колишньої промислової забудови. В даний час районі будівництва активно зводять інші житлові комплекси.



Рис. 2. ЖК у Львові на вул. Навроцького, 4. Схема функціонально-планувального вирішення об'єкту

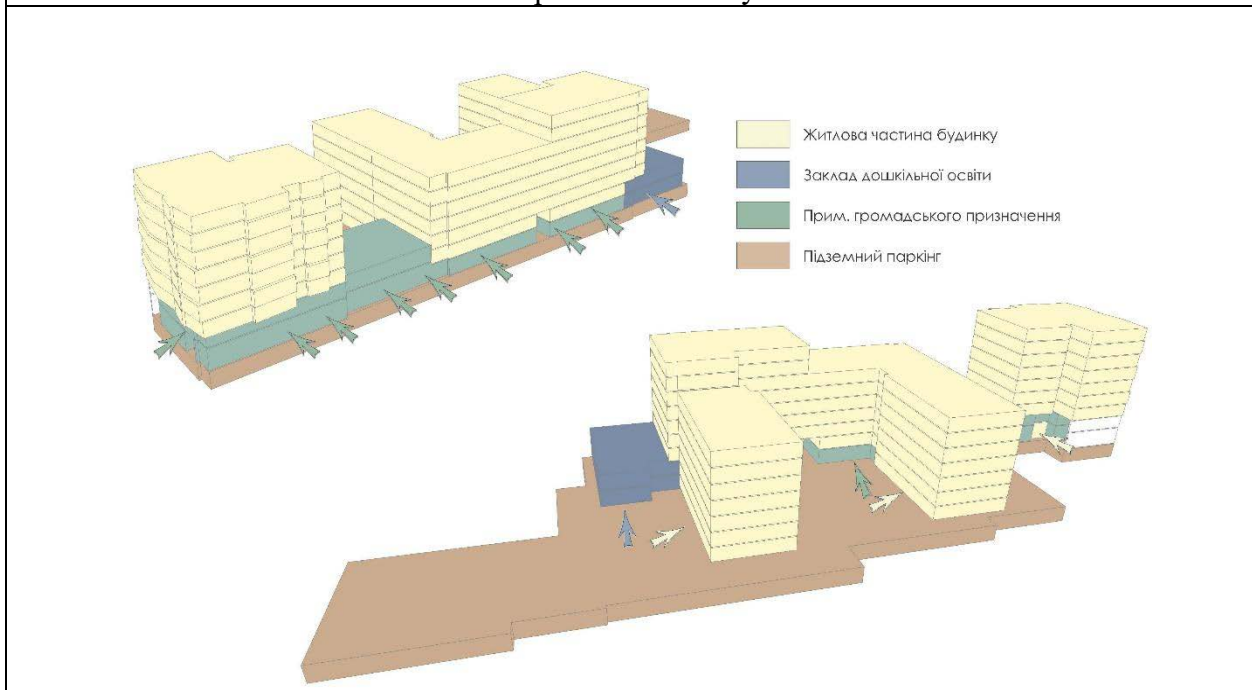


Рис. 3. ЖК у Львові на вул. Навроцького, 4. Схема об'ємно-функціонального вирішення об'єкту



Рис. 4. ЖК у Львові на вул. Навроцького, 4. Візуалізація та стан реалізації у 2023 р. (фото Я.Бурила).

У цьому житловому комплексі на 9-10поверхів запроєктовано приміщення громадського призначення у перших поверхах, та підземний паркінг на 115 паркомісць. Внутрішній двір повністю пішохідний з урахуванням доступу спецтехніки. Також проєктом передбачені простори вхідні групи з наскрізним проходом, рис. 5-7.



Рис. 5. ЖК у Львові на вул. Пимоненка, 5. Схема функціонально-планувального вирішення об'єкту.

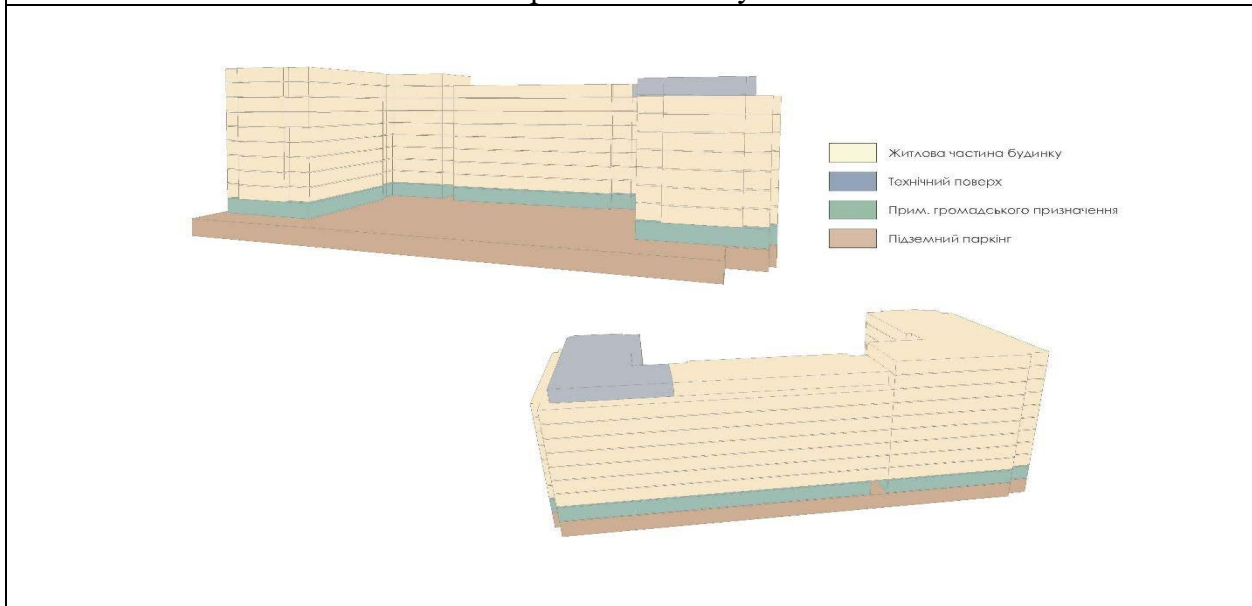


Рис. 6. ЖК у Львові на вул. Пимоненка, 5. Схема об'ємно-функціонального вирішення об'єкту.



Рис. 7. ЖК у Львові на вул. Пимоненка, 5. Візуалізація та стан реалізації у 2023 р. (фото Я. Бурила).

● Житлово-громадський комплекс на вул. Соняшниковій, 32 (Бурило Я., ПП "АРХТИМ ЛЬВІВ", 2022. Нове будівництво житлово-громадського комплексу з багаторівневим паркінгом та трансформаторною підстанцією на вул. Соняшниковій, 32 у м. Львові, зі знесенням існуючих споруд (дві черги).)

Житловий комплекс також знаходиться у Сихівському районі, в районі колишньої промислової забудови. У цьому житловому комплексі на 7-9-16 поверхів запроєктовано приміщення громадського призначення у перших поверхах з окремо виділеними приміщеннями для дитячого садка, амбулаторії та офіси, а також паркінг з підземною частиною на 132 паркомісця та наземним трирівневим відкритим об'ємом на 93 паркомісця з апартаментами у верхніх поверхах. Внутрішній двір повністю пішохідний з урахуванням доступу спецтехніки. Також проєктом передбачені просторі входні групи з наскрізним проходом, рис. 8-10.

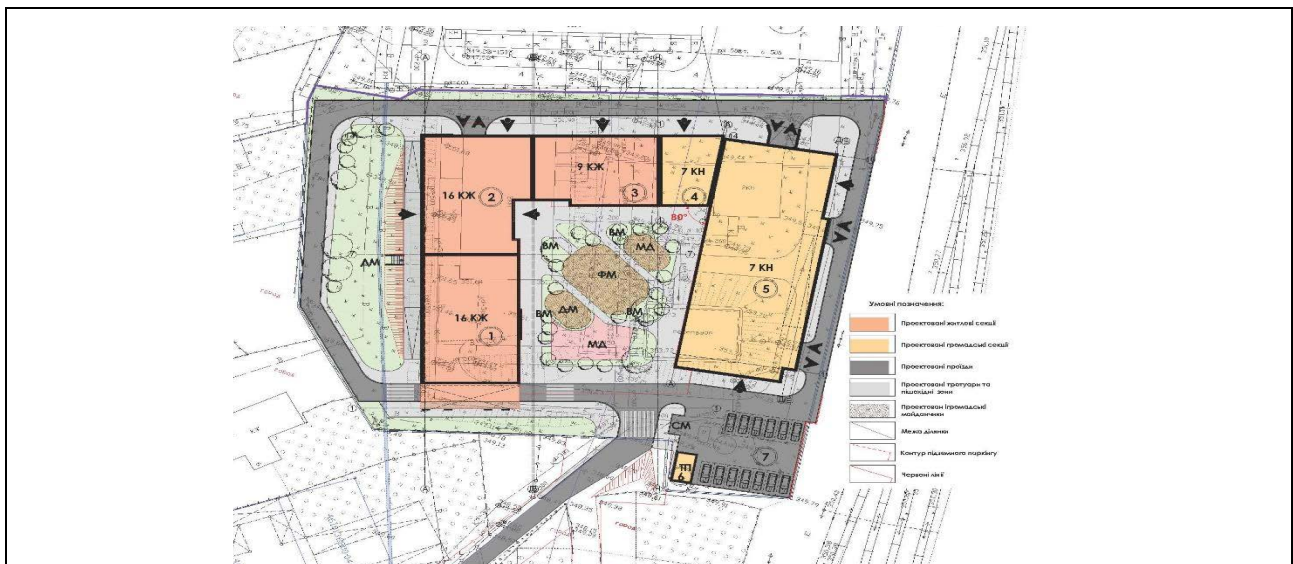


Рис. 8. ЖК у Львові на вул. Соняшниковій, 32. Схема функціонально-планувального вирішення об'єкту.

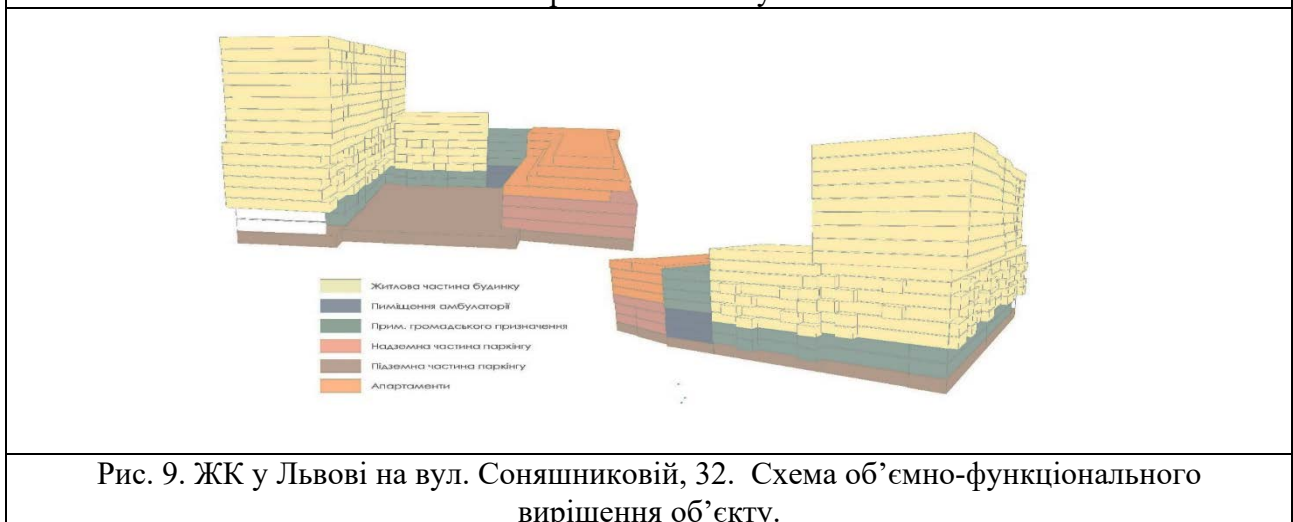


Рис. 9. ЖК у Львові на вул. Соняшниковій, 32. Схема об'ємно-функціонального вирішення об'єкту.



Рис. 10. ЖК у Львові на вул. Соняшниковій, 32. Візуалізація та стан реалізації у 2023 р. (фото Я. Бурила).

- Житлово-громадський комплекс на вул. Топольній, 4 (Бурило Я., ПП "АРХТІМ ЛЬВІВ", 2022. Нове будівництво житлово-громадського комплексу з міжшкільним ресурсним центром, підземним паркінгом та вбудованою трансформаторною підстанцією на вул. Топольна, 4 у м. Львові зі знесенням існуючих споруд (дві черги будівництва).)

Житловий комплекс знаходиться у Шевченківському районі, в районі житлової забудови, поблизу ТСЦ «Спартак». В даний час районі будівництва активно зводять інші житлові комплекси. У цьому житловому комплексі на 16-18 поверхів запроєктовано кілька приміщень громадського призначення у перших поверхах, вбудовано-прибудований міжшкільний ресурсний центр (МРЦ) на базі ліцею №81, дворівневий паркінг з підземною частиною на 103 парко-місця та наземною частиною у вигляді стилобату з експлуатованою покрівлею на 23 паркомісця. Ділянкою передбачений транзитний проїзд по периметру з урахуванням доступу спецтехніки на покрівлю стилобату. Також проектом передбачені просторі входні групи з наскрізним проходом. У даному проєкті вже враховано сучасні потреби українців та передбачено приміщення подвійного призначення з властивостями сховища, а також забезпечення резервним живленням з потужністю до 2.5 кВт на квартиру, рис. 11-13.

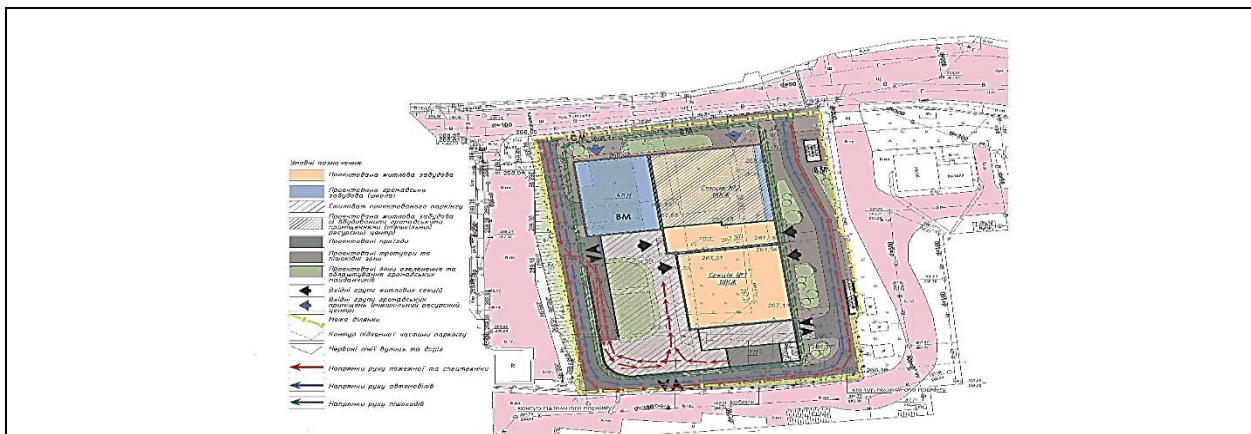


Рис. 11. ЖК у Львові на вул. Топольній, 4. Схема функціонально-планувального вирішення об'єкту

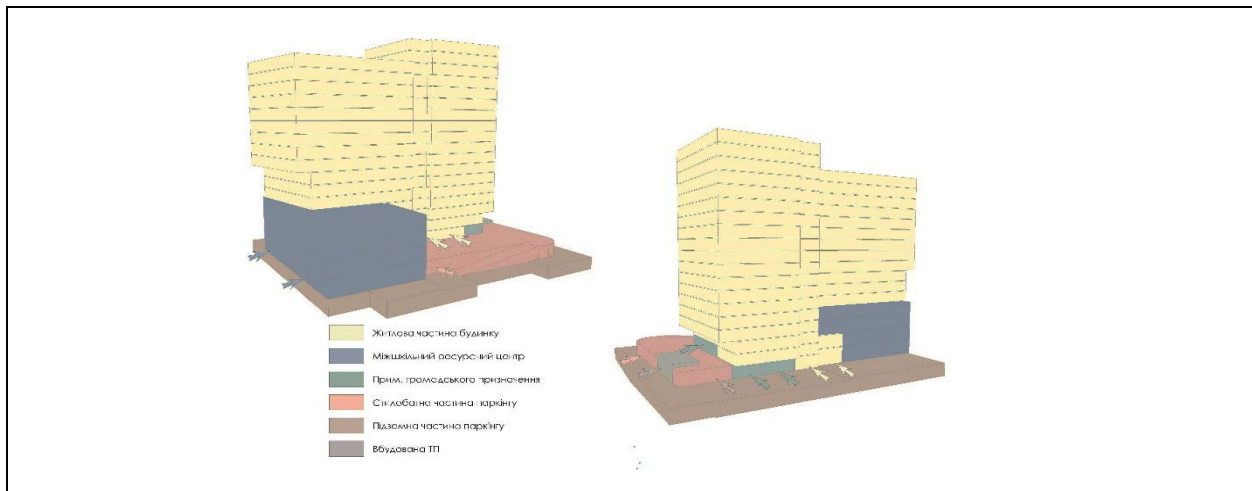


Рис. 12. ЖК у Львові на вул. Топольній, 4. Схема об'ємно-функціонального вирішення об'єкту

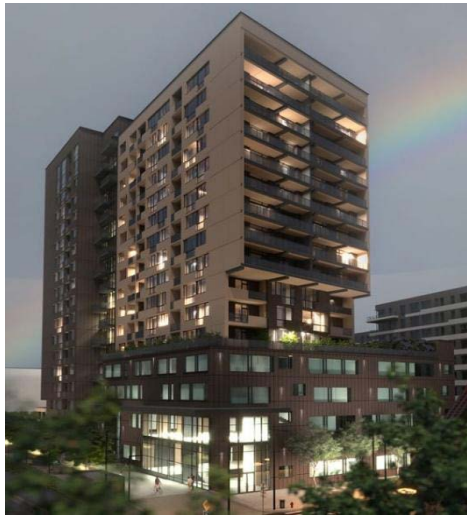


Рис. 13. ЖК у Львові на вул. Топольній, 4. Візуалізація та стан реалізації у 2023 р. (фото Я.Бурила).

Висновок. У сучасному житловому будівництві спостерігається зменшення масштабів планування територій: принципи планування житлових районів зменшилися до масштабу житлових комплексів і дещо видозмінилися, з урахуванням вимог і проблем, що диктує сучасне суспільство. Як і раніше спостерігається концепція пішохідної доступності, але поряд з цим ця доступність зводиться до того, що мешканці можуть не виходити за межі прибудинкової території, маючи повний комплекс обслуговування, а враховуючи реалії останніх років (карантин, повномасштабне вторгнення рф), все частіше відпадає потреба виходити на роботу в офіс.

Проблема приватного транспорту залишається актуальною, навіть при тому, що успішно реалізовується концепція «двір без машин» та збільшуються у розмірах паркінги у складі житлових комплексів.

Інтенсивність будівництва нових житлових районів Львова (Збоїща, Під Голоском), яка ненадовго призупинилася після початку широкомасштабного вторгнення, призводить до недостатньої кількості навчальних закладів. Особливо гостро це стосується шкіл, адже як забудовники, так і держава неохоче інвестують у таке будівництво. На прикладі власного житлового комплексу на вул. Топольній, 4 можемо побачити один з варіантів покращення такої ситуації. Але тут будівництво проводиться у сформованому районі, де вже є існуюча інфраструктура. А коли мова йде про нові райони, то ситуація погіршується: житлова забудова розростається, а ділянки, передбачені ДПТ під навчальні заклади, довгі роки залишаються пустувати.

З цього погляду можна зробити висновок, що політика державного регулювання будівництва залишається актуальною навіть в умовах вільного ринку. Проте потребує новаторських підходів і комплексного аналізу. Адже більшість містобудівної документації розробляється на замовлення приватних забудовників і з врахуванням фінансових інтересів цих забудовників.

Список джерел:

1. Плешкановська А.М. 2005. *Функціонально-планувальна оптимізація використання міських територій*. К.: Вид. ін-т урбаністики, 190 с.
2. Cherkes B., Petryshyn H., Konyk S., 2019. Urbanizational Trends and Impulses in The Housing Construction of Ukraine. *IOP Conference Series: Materials Science and Engineering* 471, – С. 1-11, URL: <https://iopscience.iop.org/article/10.1088/1757-899X/471/9/092058/meta>
3. Petryshyn H., 2019. The housing in contemporary urban development tendencies of Lviv. *Przestrzeń i Forma*, 40, – с. 221-232. DOI: 10.21005/pif.2019.40.C-06
4. Габрель М.М., 2020. Житлова політика великих міст. Урбаністично-просторовий аспект. *Вісник Національного університету «Львівська політехніка». Серія: «Архітектура»*. № 2 (4), – с. 34-43. <https://doi.org/10.23939/sa2020.02.034>
5. Бикова М.Д., Щабельська В.Г., 2020. Житлова забудова виробничих територій Києва: сучасні підходи та проблеми. *Науковий вісник Херсонського державного університету*. Вип. 13. – с. 16-25.
6. Топал С.С., 2018. Принципи та методи вдосконалення житлових територій міста Одеса з метою гуманізації та забезпечення сталого розвитку. *Містобудування та територіальне планування*. Вип. 68. – с. 562-567.
7. Вигдорович О.В., 2021. Види житлової забудови індустріального періоду: історія та сучасний стан (на прикладі міста Харкова), *Харківський національний університет будівництва та архітектури, Науковий вісник будівництва*, т. 103, №1. – с. 11-19.
8. Петришин Г.П., Ганець С.В., 2014. Реорганізація постпромислових територій у контексті генерального плану Львова до 2025 року. *Досвід та перспективи розвитку міст України, ДП Укр. держ. н.-д. ін-т проектування міст «Діпромісто» ім. Ю. М. Білокозя, вип. 26.* – с. 141–149.
9. Zhou C., Petryshyn H., Kryvoruchko O., Kochan O., 2022. Potential and Opportunities of Use of Postindustrial Buildings and Territories for Urban Development: Case Studies of the Historical Area in Lviv (Ukraine) - *Sustainability*, 2022 14(23), 16020 DOI:10.3390/su142316020.

10. Cherkes V., Petryshyn H., Kolomeytsev A., Konyk S., 2018. Intensification of building the territory of a historical formed city using the example of Lviv. *Architectural Studies, Vol. 4, No. 1, Publishing House of Lviv Polytechnic National University*. – S. 53-60.
11. Іносова Т.Ю., 2016. Еволюція прийомів планування та забудови житлового кварталу. *Сучасні проблеми архітектури та містобудування*, Випуск. 42. Київ: КНУБА. – с. 182-188.
12. Русанова І.В. Посацький Б.С., Шульга Г.М., 2000. Житлове будівництво у Львові - стан і проблеми. *Вісник Національного університету «Львівська політехніка»*. № 410: «Архітектура». – с. 169–173.
13. Коригування генерального плану міста Львова. II Стадія – Генеральний план. ДП ДІПМ «МІСТОПРОЕКТ» [затверджений ухвалою №3924 ЛМР від 30.09.2010] // [Електронний ресурс]. Доступно: https://city-adm.lviv.ua/lmr/images/stories/arhitect/123/01_genplan.pdf
14. Фенчук О., 2022. Житловий Львів. Історія формування житлового будівництва у період 1945–2010 рр. *Вісник Національного університету «Львівська політехніка»*. Серія: «Архітектура» № 2 (8), – с. 178-191.
15. Шуляр, В.А., 2019. Еволюція концепції територіального розширення центру Львова в урбаністичних проектах ХХ – поч. ХХІ ст. *Вісник Національного університету «Львівська політехніка»*. Серія: «Архітектура». – Том 1, вип. 1, – с. 123-140.
16. Русанова І.В., Сеньковська Я.Т., 2014. Сучасні тенденції функціонально-планувальної організації міських територій. *ДП Укр. держ. н.-д. ін-т проектування міст «Діпромісто» ім. Ю. М. Білоконя*, вип. 26, – с. 117-125.
17. ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій». [чинний від 01.10.2019] // [Електронний ресурс]. Доступно: https://e-construction.gov.ua/files/new_doc/3022049262482490756/2023-01-23/48e9d4c6-d7fd-470f-b04e-d791c5982967.pdf
18. Інтегрована концепція розвитку Львів 2030 [Електронний ресурс]. Доступно: https://drive.google.com/drive/folders/12Mz6HnLRvtUzZW0NnKGm1lPgI1BShEVG?fbclid=IwAR2yvg1X44ta9C0-uMsmG_GBTZoFALijELZuTgdeuz9mMN9W-Ex22oIAiqU
19. Нові статистичні показники. [Електронний ресурс]. Доступно: <https://city-adm.lviv.ua/news/city/lviv-changes/297007-novi-statystychni-pokaznyky-ta-intehrovana-kontseptsiia-rozvytku-lviv-2030-onovlenyi-portal-vidkrytykh-danykh>
20. NGL.media/ Усе пішло не за планом [Електронний ресурс]. Доступно: <https://ngl.media/2019/12/03/use-pishlo-ne-za-planom/>

PhD of Architecture, Professor **Halyna Petryshyn**,
Yaroslav Burylo,
Lviv Polytechnic National University, Lviv

THE FORMATION OF RESIDENTIAL COMPLEXES IN Lviv IN THE CONTEXT OF THE DEVELOPMENT OF RESIDENTIAL CONSTRUCTION IN UKRAINE SINCE 1991

The current actual problem of creating a new living environment in cities as a part of their socio-economic development is highlighted. The formation of residential

complexes in Lviv in the context of the housing construction development in Ukraine since 1991. The current concept of residential building placement in Lviv is characterised. The examples are analysed and the planning-functional organization of modern residential complexes is observed. Urban planning techniques aimed at creating a convenient space for residents are revealed.

In contemporary housing construction, there is a reduction in the scale of territory planning: the principles of planning residential areas have reduced to the scale of residential complexes and somewhat changed, taking into account the requirements and challenges dictated by contemporary society.

The development of pedestrian accessibility is observed, but along with this, this accessibility comes down to the fact that residents may not go beyond the boundaries of the home territory, having a full range of services, and taking into account the realities of recent years (quarantine, full-scale invasion of the Russian Federation), the need to go to the office is increasingly disappearing. The problem of storing private vehicles remains relevant, even though the concept "yard without cars" is being successfully implemented and the size of parking lots in residential complexes is increasing.

The intensity of new residential areas construction in Lviv (Zboyshcha, PidHoloskom), which briefly stopped after the beginning of a full-scale invasion, leads to an insufficient number of educational institutions. This particularly applies to schools, because both developers and the state are reluctant to invest money in such construction. In new areas, residential construction is growing, and the territories provided by the detailed plan of the territory for educational institutions remain empty for many years.

The state regulation policy of construction remains relevant even in the conditions of a free market, but it requires innovative approaches and comprehensive analysis. The majority of urban planning documentation is developed on the request of private developers, taking into account their financial interests.

Keywords: big city; development; functional-planning structure; living environment; residential complex; residential area; housing construction; city structure; post-industrial territory; multifunctionality.

REFERENCES

1. Pleshkanovska A., 2005. *Functional-planning optimization of urban territories use. Institute of Urbanistics, Kyiv.* – 190 S. {in Ukrainian}
2. Cherkes B., Petryshyn H., Konyk S., 2019. Urbanizational Trends and Impulses in The Housing Construction of Ukraine. *IOP Conference Series: Materials Science and Engineering* 471. – S. 1-11. URL:

<https://iopscience.iop.org/article/10.1088/1757-899X/471/9/092058/meta> {in English}

3. Petryshyn H., 2019. The housing in contemporary urban development tendencies of Lviv. *Przestrzeń Forma* 40. – S. 221-232. DOI: 10.21005/pif.2019.40.C-06. {in English}

4. Habrel M., 2020. Housing policy of large cities. Urban and spatial aspect. *Bulletin of the National University "Lviv Polytechnic", Series: "Architecture"*. No. 2 (4). – S.34-43. <https://doi.org/10.23939/sa2020.02.034>. {in Ukrainian}

5. Bykova M., Shchabelska V., 2020. Housing construction on industrial territories of Kyiv: modern approaches and problems. *Scientific Bulletin of Kherson State University*. Issue 13. – S. 16-25. {in Ukrainian}

6. Topal S., 2018. Principles and methods of improving residential areas in Odessa for humanization and sustainable development. *Town planning and territorial planning*. Issue 68. Kyiv National University of Construction and Architecture, Kyiv. – S. 562-567. {in Ukrainian}

7. Vyhdorovych, O. 2021. Housing types of the industrial period: history and current state (on the example of Kharkiv). *Scientific Bulletin*, vol. 103, No. 1. Kharkiv National University of Civil Engineering and Architecture, Kharkiv. – S.11-19. {in Ukrainian}

8. Petryshyn, H., Hanets, S., 2014. Reorganization of post-industrial territories in the context of Lviv's general plan until 2025. *Development Experience and Prospects of Ukrainian Cities*. State Enterprise Institute of Designing Cities "Dipromisto", Issue 26, Kyiv. – S. 141–149. {in Ukrainian}

9. Zhou C., Petryshyn H., Kryvoruchko O., Kochan O., 2022. Potential and Opportunities of Use of Postindustrial Buildings and Territories for Urban Development: Case Studies of the Historical Area in Lviv (Ukraine). *Sustainability*, 14(23), 16020. DOI: 10.3390/su142316020. {in English}

10. Cherkes B., Petryshyn H., Kolomeytsev A., Konyk S., 2018. Intensification of building the territory of a historical formed city using the example of Lviv architectural studies. *Architectural Studies*, Vol. 4, No. 1, Publishing House of Lviv Polytechnic National University, Lviv. – S. 53-60. {in English}

11. Inosova T., 2016. Evolution of planning and construction techniques of residential quarters. *Contemporary problems of architecture and urban planning*, Issue 42, Kyiv National University of Construction and Architecture, Kyiv. – S. 182-188. {in Ukrainian}

12. Rusanova I., Posatskyi B., Shulga H., 2000. Housing construction in Lviv - state and problems. *Bulletin of the National University "Lviv Polytechnic". Series: «Architecture»*. No. 410. Lviv. – S. 169-173. {in Ukrainian}

13. Adjustment of the general plan of Lviv city. Stage II - General plan. *DP DIPM «MISTOPROEKT»* [approved by Resolution No. 3924 of the LMR dated 30.09.2010] // [Online]. Available at: https://city-adm.lviv.ua/lmr/images/stories/arhitect/123/01_genplan.pdf. {in Ukrainian}

14. Fenchuk O., 2022. Residential Lviv. The history of the formation of housing construction in the period 1945–2010. *Bulletin of the National University "Lviv Polytechnic". Series: "Architecture"* No. 2 (8), Lviv. – S. 178-191. {in Ukrainian}

15. Shulyar V., 2019. Evolution of the concept of the territorial expansion of Lviv center in urban projects of the XX - early XXI century. *Bulletin of the National University "Lviv Polytechnic". Series: «Architecture»*. Vol. 1, No. 1. Lviv. – S. 123-140. {in Ukrainian}

16. Rusanova I. V., Senkovska Ya., 2014. Modern trends in functional-planning organization of urban territories. *Development Experience and Prospects of Ukrainian Cities*. State Enterprise Institute of Designing Cities "Dipromisto", Issue 27, Kyiv. – S. 117-125. {in Ukrainian}

17. DBN B.2.2-12:2019 "Planning and development of territories." [valid from 01.10.2019] // [Online]. Available at: https://e-construction.gov.ua/files/new_doc/3022049262482490756/2023-01-23/48e9d4c6-d7fd-470f-b04e-d791c5982967.pdf. {in Ukrainian}

18. Integrated development concept of Lviv 2030. [Online]. Available at: https://drive.google.com/drive/folders/12Mz6HnLRvtUzZW0NnKGm1lPgI1BShEVG?fbclid=IwAR2yvg1X44ta9C0-uMsmG_GBTZoFALijELZuTgdeuz9mMN9W-Ex22oIAiqU. {in Ukrainian}

19. New statistical indicators. [Online]. Available at: <https://city-adm.lviv.ua/news/city/lviv-changes/297007-novi-statystychni-pokaznyky-ta-intehrovana-kontseptsiia-rozvytku-lviv-2030-onovlenyi-portal-vidkrytykh-danykh> {in Ukrainian}

20. NGL.media/ Everything did not go as planned [Online]. Available at <https://ngl.media/2019/12/03/use-pishlo-ne-za-planom>. {in Ukrainian}