

DOI: 10.32347/2076-815x.2025.88.15-38

УДК 711+658(365)

д-р. техн. наук, професор **Габрель М.М.**,
mykola.m.habrel@edu.lpnu.ua, ORCID: 0000-000-225149165,
канд. техн. наук, доцент **Хром'як Й.Я.**,
joseph.y.khromyak@lpnu.ua, ORCID: 0000-0003-3136-4301,
НУ «Львівська політехніка»,
канд. техн. наук, доцент **Габрель М.М.**,
mykhailo.habrel@ukd.edu.ua, ORCID: 0000-000-298226424,
Київський національний університет будівництва і архітектури,
Форкуца Л.С., liudmyla.s.forkutsa@lpnu.ua, ORCID: 0009-0006-9822-4492,
НУ «Львівська політехніка»

ПРОЦЕСИ І ЯВИЩА У ПРИМІСЬКІЙ ЗОНІ ЛЬВОВА ЯК ВЕЛИКОГО «ТИЛОВОГО» МІСТА. СТАН, ОЦІНКА ТА ОПТИМІЗАЦІЯ МІСТОБУДІВНИХ РІШЕНЬ У КОНТЕКСТІ ФОРМУВАННЯ АГЛОМЕРАЦІЙ

Проаналізовано процеси, явища та проблеми на приміських територіях Львова як великого міста «тилової» зони, обґрунтовано задачі й шляхи їх вирішення в контексті формування Львівської міської агломерації — обґрунтування стратегічних підходів і локальних проєктних пропозицій. У контексті загальної проблематики міста та його оточення розглянуто приклад житлового комплексу на кільцевій дорозі й проблемність цієї проєктної пропозиції, що може стати провальним і шкідливим як для міста – центру, так і приміських територіальних громад.

Ключові слова: «тилова» зона; Львівська міська агломерація; просторова організація приміської території; відносини міста з оточенням; оптимізація містобудівних рішень.

Вступ. *Актуальність проблематики.* Приміську зону міста формує територія, що: оточує місто та поєднується з ним соціальними, господарськими і просторово-територіальними зв'язками; за системоутворювальними функціями й значенням ця територія відіграє роль об'єднавчої ланки між центральним містом і обласною системою розселення [2]. Найбільш розвинена вона навколо великих міст, до яких належить і Львів. Вона містить приміські поселення, винесені за межі міста промислові об'єкти, сільськогосподарські угіддя та рекреаційні зони. Приміська зона міста, як правило, не має чітких меж, а її локалізація найкраще пояснюється просторовою концепцією гравітаційних полів, напруженість у середовищі яких спадає від центру до периферії.

Розглядаючи приміську територію «тилового» в контексті російсько-української війни Львова, яка безпосередньо прилягає до міста та найбільш доступна в транспортному відношенні, автори досліджують і ранжують процеси й явища, які тут відбуваються, аналізують стратегічні й проєктні документи щодо формування й розвитку Львова в його оточенні; на конкретному прикладі загосподарювання та використання приміської зони розглядають розробку проєктів нової інтенсивної забудови та ситуацію, коли переосвоєння території стане провальним як для міста – центру, так і приміських територіальних громад.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Використано напрацювання зарубіжних і українських учених і практиків, що займаються дослідженням, проектуванням просторового розвитку та управлінням великими містобудівними системами, — урбаністів, географів, соціологів, економістів. Зокрема, А. Бальдуччі, В. Феделі та Ф. Курчі [25], представляючи портрет сучасних італійських міст та досліджуючи потенціал і доречність постметрополійного простору у вирішенні нових суспільних викликів, акцентують увагу на ролі «тілесності» території та потребі нової міської теорії. Оскільки теоретики, практики та експерти розглядають приміські зони як щось середнє між «міським і сільським» [26–27], С. Гріффітс наголошує на їх ідентифікації й визначенні просторового масштабу, вважає територію «активних центрів» і діяльність, що відбувається на цих територіях, результатом ефективного доступу до транспортних мереж та обґрунтування практик планування забудови, розвитку інфраструктури, охорони екологічного середовища міст і їх оточення [29].

Корисним для даної публікації стали дослідження щодо розвитку методології обґрунтування Стратегій (стратегічного планування) для систем різного ієрархічного рівня, що розглянуті в напрацюваннях М. Портера [31], А. Томсона [33], Р. Фрімена [28]. Вони пропонують основу, що сприяє кращому орієнтуванню в складнощах сучасного бізнес-ландшафту. Наукова теорія управління Ф. Тейлора зосереджується на оптимізації робочих процесів для підвищення ефективності [32].

З напрацювань українських науковців найбільшу цінність для нас представляють праці: Ю. Білоконя [2], М. Дьоміна [6–7], М. та М. Габреля [3–5], Є. Ключніченка [8], О. Сингаївської [7], Т. Панченко [14], Ю. Палехи [13], А. Плешкановської [15], В. Яценка [24] щодо системності розселення на різних рівнях. Наявні дослідження підтверджують, що просторовому розвитку містобудівних систем сприяє економічне зростання та інвестиції, технологічність та людський потенціал. Разом із тим недостатньо досліджень щодо процесів і нових явищ як рушійних чинників, що впливають на рівень розвитку, виходячи з внутрішніх та відносин міст із оточенням (місця в

надсистемі). У нових політичних і соціально-економічних умовах (адміністративно-територіальної реформи, війни та відбудови, змін форм власності й систем господарювання, правових відносин міст і їх оточення) залишаються не вирішеними та вимагають поглибленого дослідження чимало завдань «поведінки» систем.

Метою статті є виділити, проаналізувати й оцінити процеси, явища та проблеми на приміських територіях Львова як великого міста «тилової» зони, обґрунтувати задачі й шляхи їх вирішення в контексті формування агломерації (стратегічних підходів і проєктних пропозицій).

Вирішувались завдання:

- виділити, проаналізувати та ранжувати за важливістю для містобудівної системи «Великого Львова» нові процеси й явища на приміських територіях;
- здійснити аналіз Стратегій та містобудівних проєктних документів щодо процесів функціонування й розвитку Львова в його оточенні;
- розглянути приклад житлового комплексу на кільцевій дорозі та проблемність цієї проєктної пропозиції в контексті загальної проблематики міста та місця локалізації комплексу.

Методи та інструментарій дослідження. У статті використовується змішування методів як поєднання описово-інтуїтивного (спостереження) з емпірично-аналітичними методами. Аналітичний метод спрямований на виявлення проблем, їх аналіз та обґрунтування шляхів і можливостей вирішення. Метод описовий передбачає збір даних щодо поточних процесів і середовища, їх інтерпретації й оцінки. Використаний підхід наголошує на ретельному спостереженні та відслідковуванні процесів і подій. Збір «емпіричних» даних стосувався якісних і нематеріальних складових, акцентуючи увагу на конкретних процесах і подіях для осмислення їх сутності. Особливу роль відіграли щотижневі дискусії в межах ГО «Великий Львів», участь у яких беруть архітектори (науковці й провідні проєктанти), містобудівники, економісти, соціологи, управлінці.

Виклад матеріалу. I. Категоріально-понятійний апарат проблематики. Приміська зона Львова належить до локальної системи розселення вищого рівня, творячи міську агломерацію на основі стійкості й ефективності зв'язків між поселеннями. *Агломерація* – це: 1) морфологічна одиниця, яка творить систему пов'язаних між собою поселень, що виникли в результаті концентрації забудови та господарювання; 2) зосередження міст та інших поселень на певній території; 3) тісна взаємозалежність між містом – центром та сусідніми територіями, ідентифікації зон впливу ядра агломерації на оточення. Серед сільських поселень, які розташовані в приміській зоні Львова та мають найвищий ступінь агромерованості з містом: Зимна Вода, Лапаївка,

Холодновідка, Суховоля, Підбірці, Оброшине, Нагоряни, Солонка, Муроване, Лисиничі, Пасіки-Зубрецькі, Соکیلники, Зубра, Малехів.

Просторова організація містобудівних систем (агломерацій) — це структурно-параметрична та просторово-часова узгодженість (вдосконалення) складових елементів простору, впорядкування пов'язань і вимог між вимірами — людина (суспільні) — функції (діяльнісні) — умови (природно-антропогенне та правове середовище) — час (культурно-історичні) — геометрія (розпланування й композиція). Головною метою просторової організації є формування просторового ладу, гармонійної цілісності, ефективного господарювання й розвитку територій (стимулювання соціально-господарських процесів), а також охорона елементів природного й історичного середовищ.

Просторово-містобудівна діяльність — це способи формування й управління розвитком середовища життєдіяльності соціуму, що скеровані на такі функції й завдання: а) координаційні — узгодження рішень органів місцевого самоврядування у справах призначення та способу господарювання територією; б) інвестиційні — сприяння суб'єктам господарювання (державним, комунальним, приватним) у їх діяльності; в) контрольні — ведення нагляду за дотриманням законів і вимог до життєдіяльності, усунення конфліктів і вирішення просторових проблем у системі; г) охоронні — покращення національної безпеки, охорони довкілля й історичного середовища, громадських благ, цінностей і ресурсів; д) просторово-формуєчі — господарювання й забудови територій, обґрунтування шляхів та процесів урбанізації, а також використання землі (угідь, лісів, сільської місцевості), розбудова мереж і інфраструктури тощо.

II. Процеси і явища на приміських територіях та у відносинах міста – центру з оточенням. Львів є центром обласної, міжобласної й міжрайонної систем розселення, а також центром моноцентричної Львівської міської агломерації й елементом біполярного транскордонного регіону на осі Львів – Жешув. У перелічених системах Львів формує численні міжселенні й міжнародні соціально-еколого-економічні зв'язки, які виступають чинником просторового розвитку прилеглих територій. Зона приміського розселення Львова – найбільш урбанізована територія ядра агломерації з найвищою щільністю зв'язків з проектною перспективою її просторової організації й розвитку відображена на рис. 1.

1. До найважливіших процесів у міському просторі сьогодення нами віднесені ущільнення забудови, зростання динамізму й напруженості простору. Динамізм простору пов'язаний з внутрісистемними зв'язками та розвинутістю транзитів. Їх доцільно розглядати спільно та оцінювати за інтенсивністю процесів упродовж певного періоду. Напруженість простору відображає інтенсивність масо-, енерго-, інформаційних потоків інтегрально характеризує соціальні, господарські

й містобудівні процеси. Вона пов'язується з функціональним переосвоєнням території, збільшенням щільності населення і комунікацій — обсягів переміщень і зміною характеристик зв'язків. Висока напруженість простору міст формує особливі вимоги до культури поведінки їх мешканців.

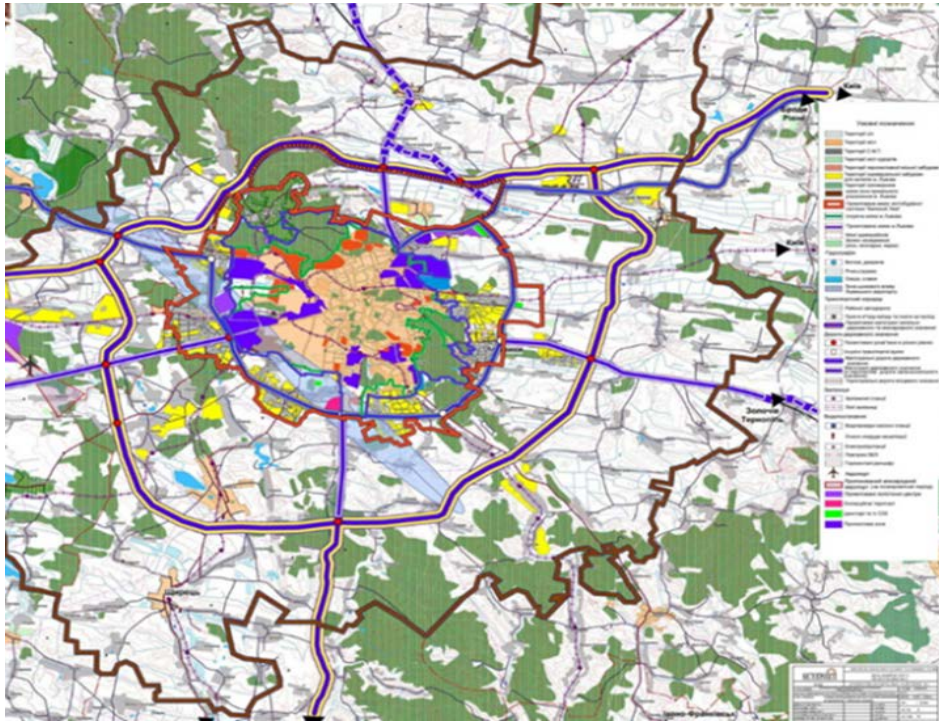


Рис. 1. Львів та приміські зони в системі розселення, просторовій організації та розвитку (за Генпланом 2010 р.)

2. Містобудівна система Львова вичерпала наявні резерви та здатність до розвитку (нарощування спроможності); змінюється функціональне наповнення процесів у системі (речовинних, енергетичних, інформаційних, змішаних, ненаповнених відносин), а також їх спрямованість — прямих, зворотних, контрзв'язків, потужність і значимість у системі (поєднуювальні, обмежувальні, селективні, перетворювальні, посилювальні чи послаблювальні). Зростає вплив нових процесів на культурний і духовний стан людини та на простір її життєдіяльності.

3. Знижується екологічність системи як невідповідність процесів характеристикам простору (чисельності населення, геометричним характеристикам, рівню техніко-технологічного розвитку) та забезпеченість природними ресурсами. Згідно з редакцією Генерального плану міста до 2025 р., Львів розширив свої території з 11 400 до 15 400 га [11]. Водночас площа забудованих територій Львова збільшилася з 8727 га до 11718 га, зменшилася загальна площа озеленення внаслідок: забудови багатоповерхівками територій одноповерхової забудови; забудови територій лісопаркових зон, щодо яких не

встановлені межі; збільшення вирубки зелених насаджень у місті тощо. На сьогодні реальний рівень озеленення території Львова становить не більше 30% при нормативних 40%. Антропопресія на біологічно активні території в місті продовжує зростати [1; 3–4; 12].

4. Руйнуються цілісність і неперервність озелених територій міста та приміської зони, що погіршує провітрювання міста та якості його простору. Як вважають фахівці [1; 4; 10; 18–19], щоб привести до нормативних показники озеленення у Львові, необхідно збудувати щонайменше ще 710 га парків і скверів. За інформацією ДП «Львівське лісове господарство» лісопаркова частина зеленої зони міста займає 28867 га (8 лісництв – Борщівське, Брюховицьке, Завадівське, Винниківське, Красівське, Липниківське, Лапаївське і Товцівське); площа лісів у межах міста (Винниківське, Завадівське і Брюховицьке лісництва) становить 3447 га [18]. Зростає концентрація функцій відпочинку та рекреації навколо приміських поселень м. Винники (озеро, скелі, природно-заповідні об'єкти, ліс) та смт Брюховичі (озера, ліс) — саме ці території здавна були й залишаються найпопулярнішими місцями активного відпочинку мешканців обласного центру. На сьогодні, після приєднання Брюховичів до Львівської об'єднаної територіальної громади, відбулася масштабна роздача землі під забудову житла навіть у зонах, де за призначенням можна будувати лише об'єкти рекреації. Південно-західна частина приміської зони міста, яка вважалася найкраще забезпеченою рекреаційно-туристичними об'єктами, втрачає свої функції. Недостатня кількість рекреаційно-туристичних об'єктів наявна й у північно-східному напрямку від міста.

5. Львів увійшов у стадію «всихання функцій» — збережено туризм і сектор ІТ, який головню працює на економіку інших країн, і опосередковано на Україну й місто. Знищення промисловості (через банкрутство) виявилось найбільш руйнівним явищем для міста, яке стає неефективним та дорогим для проживання. Імпортна складова в закупівлях складає 38%, тоді як у світі вона не перевищує кількох відсотків. Неефективно використовуються механізми підтримки національних виробників і фірм, відбувається витіснення їх з ринку (приклад Львівської тютюнової фабрики). Поділ великих лотів на дрібні породжує нецікавість для іноземних учасників, але під силу місцевим виробникам, і може стати інструментом цієї підтримки.

У місті росте житлова забудова — на сьогодні за обсягом зданого в експлуатацію житла Львівщина посідає третє місце серед регіонів України після Київської області та м. Києва. Тут у рік будують до мільйона квадратних метрів. Так, найбільше житла в експлуатацію здали у 2019-му та 2021 роках — 963,6 і 987 тисяч метрів квадратних відповідно. Найменший показник був зафіксований у 2016 р. — 516,2 тисячі метрів квадратних. За два роки повномасштабної війни Львів став

лідером за вартістю квадратного метра житла на первинному ринку України — якщо в січні 2022 р. середня ціна квадратного метра житла в новобудовах становила 26 тис. грн, то в березні 2024 р. перетнула позначку 50 тис. [9; 16; 23]. Місто стало на шлях формування спекулятивної економіки (гроші роблять гроші). Малоефективно розвивається промисловість наукових досягнень і знань — кредити «закопуються» в землю без орієнтування на створення додаткової вартості та прибутку громади.

6. Зміни прав власності, насамперед на землю, «оборудки» та процеси з нею розглядаються як умова стимулу та розвитку систем життєдіяльності міста. Визначаючи власність як тріаду (володіння, користування і розпорядження), поділяємо, що правочинності є стрижнем економічних процесів у просторі міст. Законодавством і проектною практикою щодо зміни форм власності ситуацію в містах доведено до стану, коли важко вирішувати проблеми просторового розвитку (нароблено помилок, створено умови й корупційні схеми для зловживань і спекуляції землею). Визнаючи право існування всіх видів і форм власності, констатуємо зростання обмежень — брак ініціативи громад та інновацій, зосередження прибутків в олігархічній «еліті», що ігнорує об'єктивні закони розвитку, руйнує відносини в державі, розвиває форми тоталітаризму. Р. Міхельс трактує «закон олігархів» як особливо агресивну та шкідливу форму згубного кола розвитку [30].

7. Інтенсифікується забудова резервованих територій периферії міста та приміської зони, що передбачалась для розвитку вулично-дорожньої мережі та об'єктів громадського транспорту, і це загострює проблемність процесів зв'язку міста з оточенням. У зв'язку з адміністративно-територіальною реформою та змінами спрощуються процедури отримання попередньої згоди — в Сокільницькій сільській раді на розробку містобудівного обґрунтування облаштування трамвайного депо по вул. Кн. Ольги – Проектована, а також на з'єднання Кн. Ольги з вул. Вернадського, яка через Сихів продовжувалася аж до вул. Зеленої; транспортної розв'язки, що передбачає отримання згоди на розробку містобудівного обґрунтування від Зимноводівської сільської ради — вул. Широка – Проектована (з'єднання Левандівки з кільцевою дорогою та виїзд на Городоцьку) тощо. Спрощення процедур привело до неконтрольованої забудови територій, що резервувались для соціальних потреб всієї громади, об'єктами «швидких прибутків».

III. Аналіз містобудівних проектних документів і Стратегій розвитку.

1. *Приміська зона в складі містобудівних проектних документів Львова (рис. 2). Пропозиції, реалізації, порушення та невідповідності.*

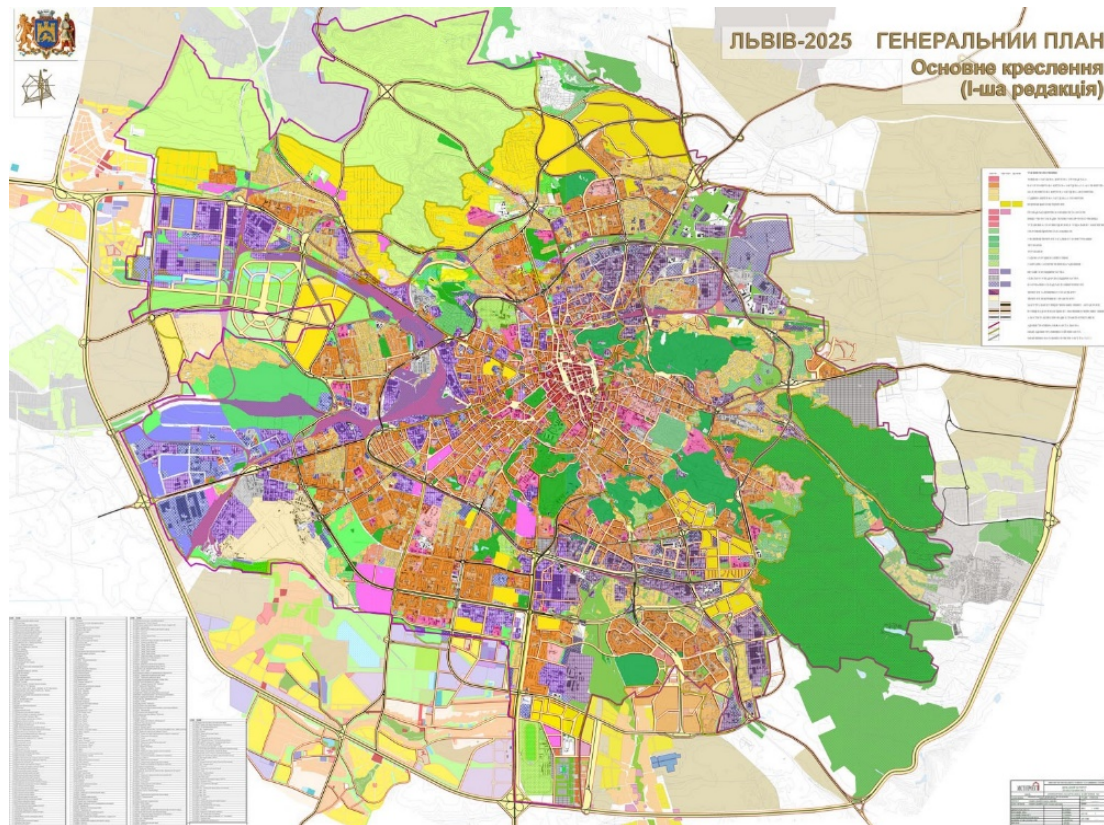


Рис. 2. Генеральний план м. Львова (2010 р.)

Задля уникнення транспортних проблем і погіршення екологічної ситуації, а також покращення умов проживання Генеральним планом м. Львова було передбачено [11]:

а) розвиток магістральної мережі приміської зони міста. У містобудівній документації передбачено розвиток мережі з південного та південно-східного напрямків у бік державних кордонів; другої кільцевої дороги, що проходила б у південній частині приміської зони між містами Пустомити і Щирець; а також концесійної дороги в північній частині міста. Відповідно, сьогодні логістичні центри концентруються навколо кільцевої дороги, створюючи проблеми для транспортної ситуації в місті, заблокувавши можливості її реконструкції і розширення. Позитивними є пропозиції щодо системної реконструкції й розвитку існуючої залізничної мережі та будівництва транспортного хабу в районі с. Грибовичі (сортувально-логістичного центру) залізниці з продовженням до нього колії європейського стандарту від кордону з Польщею;

б) розвиток вуличної мережі Львова та зв'язків із оточенням

- формування внутрішнього транспортного кільця та низки транспортних розв'язок (продовження вул. Луганської) від вул. Стрийської до Городоцької;

- розбудова вул. Ряшівської з транспортними розв'язками, як продовження вул. Стрийської – Наукової;
- транспортні розв'язки Наукова – Стрийська та Наукова – Кн. Ольги, з облаштуванням кільця та організацією транспортного руху в двох рівнях;
- продовження вул. Вернадського через Сихів до вул. Пасічної.

Загалом розвиток вулично-дорожньої мережі міста полягав у: будівництві внутрішнього кільця магістралей безперервного руху по вул. Луганська, Сяйво, Левандівська Ярошенка, Липинського, Пластова, Богданівська, Пасічна; формуванні другого кільця (вул. Наукова – Проектована, Ряшівська), з виходом через райони Рясне, Збоїща до Київської траси; спорудженні Хордової магістралі з вул. Стрийської в північному напрямку міста.

Унаслідок безсистемної забудови в місті пострадянського періоду, а також ігнорування положень генплану та забудови зарезервованих для таких функцій територій ускладнюються можливості реалізації й інших рішень, закладених у цьому документі. Зберігається можливість: а) будівництва трамвайної колії до автовокзалу (продовження трамвайного маршруту № 3 по вул. Кн. Ольги); б) продовження маршруту № 6 у північному районі по вул. Миколайчука; в) у західному — до житлових районів Рясне та Рясне-2. Частково зберігається можливість: комплексної реконструкції залізничного вузла з винесенням ділянки залізничної гілки в північній частині міста за межі центральної частини; спорудження другої гілки колії на відрітку ст. Сихів – Головний вокзал, а також транспортно-пересадочних вузлів у зоні автостанцій зовнішнього сполучення. Здійснена реконструкція й розбудова Львівського аеропорту і його оточення, а також покращений благоустрій Двірцевої площі не впливають на ситуацію;

в) *вирішення проблеми паркування транспорту в місті.* На момент корегування генерального плану (2006–2008 рр.) та його погодження й затвердження (2010) фіксувалося 160 автомобілів на 1000 мешканців, а на розрахунковий термін (до 2025 р.) планувалося 300 авто на 1000 мешканців. Місцями паркування на час розробки генплану було забезпечено приблизно 55% автомобілів за наявності 42 тис. машино-місць. Потреба в нових місцях паркування на розрахунковий строк визначалася у 155 тис. З них: забезпечення по місцю проживання в новобудовах – приблизно 55 тис машино-місць; будівництво нових багатоповерхових гаражів-стоянок у межах нормативної доступності – приблизно 100 тис. місць (переважно в шумових і санітарно-захисних та інших зонах, не придатних для житлової і громадської забудови). Планувалося розміщення крупних перехоплюючих гаражів-стоянок у зонах транспортних вузлів та обмеження в'їзду в центральну частину міста. Паркування передбачалося реалізовувати за системами «park and walk» (паркуй і далі йди пішки) та «park and ride» (паркуй і далі їдь громадським транспортом), зі створенням безтранспортних зон у частині міста та

перехоплюючих парковок у транспортно-пересадочних вузлах на перетинах кільцевих і радіальних магістральних вулиць з лініями громадського транспорту місткістю 1–4 тис. місць;

г) порушення масштабу та поверховості забудови (на заміну малоповерховій забудові в приміській забудові міста приходять багатоповерхові високощільні квартали, розраховані на десятки тисяч мешканців). Львів у супереч генплану забудовується активно та безсистемно багатоповерховими житловими комплексами. За даними ЛУН (порталу з оренди та придбання нерухомості), в місті в середньому упродовж кварталу запускається: 2021 р. – 100 житлових комплексів; 2022-й – 34; 2023 р. – стільки, як за увесь 2021 р.; 2024 р. – житлових комплексів на 44% більше, ніж 2023 р. [16–17; 21]. Будівництво високощільних «висоток» відповідно до складеної Асоціацією західноукраїнських забудовників карти новобудов ведеться головню на території серединної зони міста та включає 17 проблемних об'єктів (рис. 3) [17].

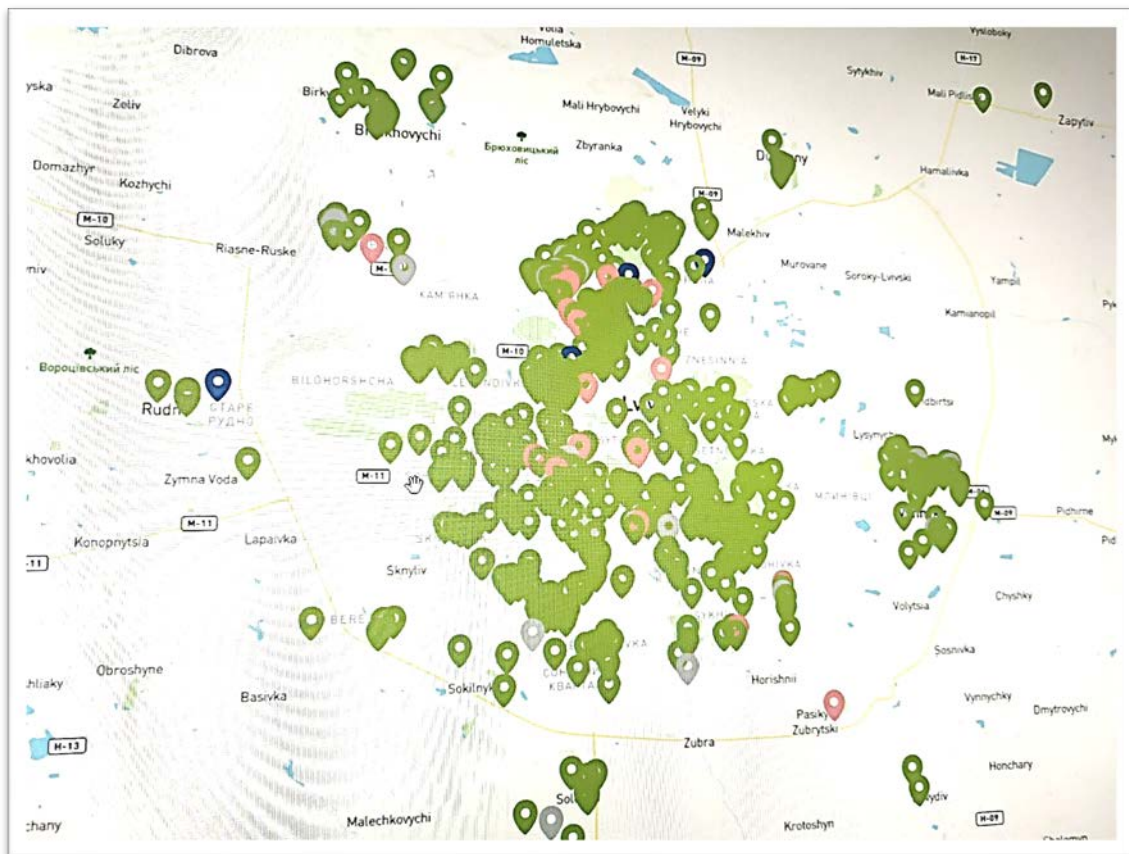


Рис. 3. Карта новобудов Львова за станом на 2024 р.
з виділенням проблемного будівництва [17]

Загострюються відносини новостворених комплексів і забудови з населеними пунктами, ускладнюються питання приєднання до транспортної інфраструктури та інженерного забезпечення нових комплексів. Відсутність детальних планів

територій (ДПТ) Львівської громади, рішення про розробку більшості з яких приймалося уповноваженими органами місцевого самоврядування з 2017 р., посилила конфліктність ситуації. З 169 ДПТ, що розробляються на підставі рішень Львівської міської ради 2023–2024 рр., за станом на 31.12.2024 р. затверджено лише 12, «доля» 150-ти залишається незрозумілою [22].

д) *процеси, що пов'язані зі збереження природного комплексу міста.* У генеральному плані Львова зазначено: «площа існуючої системи зелених насаджень загального користування складає 820 га, а забезпеченість 11,2 м²/люд. при нормі 17 м²/люд.» [11]. До першочергових заходів у сфері озеленення було віднесено облаштування парків «Сихівський», Кортумова гора, Скнилівський. Передбачалося формування системи ландшафтно-рекреаційних територій шляхом: встановлення юридичних меж існуючих парків та особливого режиму використання й забудови міжпаркових територій; створення й благоустрою парків у нових районах міста з доведенням їх загальної площі до нормативного показника шляхом будівництва нових парків загальною площею приблизно 120 га; перетворення 360 га прилеглих до міста лісів Брюховицького лісництва в міський лісопарк [20]. «Зеленого» господарства та формування нових парків не відбулося, поглиблюються процеси їх руйнування та забудови;

е) *вирішення проблеми переробки сміття.* Грибовецьке сміттєзвалище було офіційно закрито майже 20 років тому (2006 р.), а фактично функціонує досі. Львівська ЛОДА погодила «Комплексний проект рекультивації полігону, с. Грибовичі Жовківського району Львівської обл.», проте без розгляду залишився варіант вирішення проблеми рекультивації полігону шляхом переробки 50 млн м³ існуючого та утилізації нового сміття (постійно надходить в об'ємі 240 тис тонн щороку). Проект дозволив би в доволі короткі терміни вирішити питання з існуючим сміттям, оздоровлення прилеглої території та її рекультивацію. Його переваги: переробка сміття без попереднього сортування на закритому полігоні; можливість організації роботи заводу з новим сміттям «з коліс»; відсутність шкідливих для довкілля залишків та їх подальшого захоронення після переробки;

є) зі значним запізненням, але розпочалась *реалізація окремих пропозицій, закладених у Генеральному плані Львова, зокрема:*

- будівництво сміттєпереробного заводу;
- розбудова магістрального сполучення зі Львова в напрямку Меденич та Дрогобицько-Трускавецької агломерації через м. Пустомити й Щирець;
- реконструкція і розвиток Львівського аеропорту, а також зарезервовані території для нового аеропорту в районі с. Цунів;
- вирішення «земельних» питань і розроблення проекту концесійної дороги в північній частині Львова;

- будівництво крематорію, що у десять разів зменшить потребу в землях під цвинтарі (існуючі потреби – 160 га).

У Концепції планування приміської зони як території спільних інтересів міста та прилеглих територіальних громад обґрунтовувались локалізація й масштаб ділянок для нового розселення — розміщення в основному індивідуального житла з присадибними ділянками, об'єктами обслуговування та інженерної інфраструктури (понад 3,5 тис. га при щільності 30 осіб/га) [20]. Розселення передбачалося в напрямках основних транспортних зв'язків: північний напрямок – район смт Куликів; північно-східний напрямок – район смт Запитів і Новий Яричів; південно-східний напрямок – район с. Оброшине, Ставчани, м. Пустомити; західний напрямок – район с. Суховоля, Мшана; північно-західний напрямок – район с. Бірки. Зони концентрації приміського розселення Львова та існуючі населені пункти розглядаються як цільні житлові утворення з формуванням єдиної системи соціального й інженерно-транспортного забезпечення. На базі лісів Винниківського й Брюховицького лісництв передбачалося формування зон короткочасного і довготривалого відпочинку населення; на базі курортів Брюховичі та Любінь Великий – розвиток лікувально-оздоровчої функції [11].

Активізувалися вилучення з державного реєстру та зміна функціонального використання земель НАН України – найбільшого землекористувача, та ВНЗ (Національного університету природокористування та біоресурсів), коли шляхом об'єднання, реорганізації і ліквідації певних установ землі забираються для комерційних інтересів. Проявляються такі приклади в Брюховичах, Дублянах, Шевченківському районі м. Львова. Загалом Львівщина втратила понад 300 га земель першої групи оздоровчо-рекреаційного призначення (історія з захопленням 328 га Брюховицьких лісів — унікальних лісів I групи оздоровчо-рекреаційного призначення, що розташовані на Європейському вододілі, — демонструє процеси в просторі та поведінку влади. Про ігнорування положень генплану свідчать і такі факти: 1) з 209 містобудівних умов і обмежень, виданих на будівництво житлових багатоповерхівок у Львові протягом 2017–2019 рр., понад 130 суперечили генплану; 2) Історико-архітектурний опорний план м. Львова як наукова документація, пройшовши усі стадії погодження й набравши чинності після затвердження Міністерством культури України в січні 2024 р., через кілька місяців було скасовано судом. Як наслідок — посилення хаотичної забудови висотками, зокрема, в буферній зоні ЮНЕСКО, та на рекреаційних територіях набуває «законності».

2. *Аналіз стратегічних пропозицій щодо розвитку Львівської міської територіальної громади та Львівської агломерації.* Інститутом просторового розвитку Львова розробляється Стратегія розвитку Львівської міської

територіальної громади, яка повинна визначити основні вимоги й завдання для розробки Концепції інтегрованого розвитку та Комплексного плану просторового розвитку цієї території.

Аналіз стратегічних документів розвитку міста в системі оточення наведений у [20]. Тут зупинимось на окремих процесах і явищах, що проявляються на цих територіях в умовах трактування регіону як «тилової» зони. Серед 13-ти стратегічних документів, прийнятих Львівською міською радою впродовж 2022–2024 рр., немає системних пропозицій і рішень щодо системного покращення ситуації в місті та його оточенні.

В основі методики розробки Стратегії Львівської міської агломерації вибрано «протокольний» підхід (головне – дотримання формальних вимог і протоколу розробки документів такого типу), документ не має правового статусу. Прийнятий без рецензування, він дуже поверхнево розглядає просторові складові. Львівська міська агломерація «створена» формально (є звернення до 18-ти громад з ініціативою об'єднання). Акцент зроблено на адміністративно-правових питаннях та статусі агломерації:

- створення Львівської агломерації як громадської організації (Асоціації) органів місцевого самоврядування. Громадський статус агломерації не розглядає механізми співпраці (спільних рішень і проєктів) та розподілення коштів (наприклад, Київська агломерація для відновлення Бучі й Ірпіня дозволила й виділяє кошти столиці);
- не розглядаються та не аналізується кадастрова й нова інформація про структуру і процеси в системі;
- не розглянуто й не відрегульовано процеси та систему нового будівництва на приміській території, що відбувається за принципом «де вдалося отримати ділянку».

IV. Оцінка процесів і явищ у місті та його приміській зоні. За матеріалами стратегій, концепцій і містобудівних документів, а також аналізу нових реалій сьогодення проведена оцінка процесів і явищ у просторовій організації та розвитку приміських систем.

1. *Погіршення життєстійкості* – гнучкості й здатності систем адекватно реагувати на зміни в оточенні. Стратегії та проєктні рішення не орієнтуються на зміцнення її життєстійкості – забезпечення продовольчої, технологічної, енергетичної, екологічної, психологічної безпеки, покращення умов для евакуації й захисту мешканців у критичних і кризових умовах. Нові реалії вимагають аналізу, визначення стану життєстійкості міста і його оточення, а також розробки й реалізації відповідних містобудівних, інженерно-технологічних та організаційних заходів покращення їх просторової організації й розвитку на вимогах збільшення життєстійкості.

2. *Зміни суті та поява нових проблем у відношеннях міст і оточення.* Це передбачає виявлення, класифікацію проблем і встановлення їх ієрархії за впливом на систему та взаємозв'язку з іншими проблемами. Особливої уваги при цьому вимагає причинно-наслідковий аналіз їх виникнення й розвитку, зосередження на усуненні причини, а не на боротьбі з їх наслідками. Основні проблеми концентруються у взаємодії вимірів простору, які мають кількісно-якісний характер та вимагають спеціальних методів аналізу й критеріїв оцінювання. Постають вимоги сформуванню структури проблем, зрозуміти їх специфіку й значимість, окреслити методи вирішення, перейти від загальних характеристик до конкретних завдань.

3. *Втрата унікальності систем* (сукупності специфічних характеристик, які роблять місто та його приміські території не схожими за ознаками, що переважають в інших просторових ситуаціях) — зменшується різноманітність системи, змінюються процеси й пропорції різних складових, а також способи використання просторового потенціалу для розвитку міст. Змінюється роль соціо-гуманістичного контексту в містотворенні, що визначається за: громадянською свідомістю мешканців; усвідомленістю ідентичності; консолідованістю громад; інтелектуальним рівнем спільноти; відношенням до історії; духовністю. До них відноситься і ментальність мешканців — як надзвичайно сильна і стійка конструкція, що дана при народженні, на відміну від набутої й сформованої життям свідомості. Втрачається відповідність суспільних відносин щодо рівня, характеру й структури простору.

4. *Зростає динамізм процесів* у просторових системах, які включають різноманітні дії економічних законів, суспільного відтворення, виробничих та техніко-технологічних процесів як умови творення критичної маси й умови для переходу просторової ситуації на новий рівень («стрибка»).

5. *Змінюються зв'язки* між внутрішньо необхідними, сталими та суттєвими процесами як протилежними суперечностями та між окремими властивостями явищ і процесів у відносинах міста і прилеглих територій. Зв'язки характеризуються прямо або обернено пропорційною залежністю.

6. *Втрачається роль держави та державного регулювання* містобудівних процесів, змінюються співвідношення форм власності, розвитку процесів колективної, соціальної, трудової та управлінської активності в міських структурах.

7. *Загострення суперечності рішень і перетворень.* Тут виділяються суперечності між різними сторонами життєдіяльності людини — автентичності, адекватності соціально-виробничих відносин до характеру розвитку продуктивних сил; розриву єдності праці й власності, цінностей та процесів. Дослідження протилежностей як внутрі системи, так і з оточенням розкриває якісно нові форми в

межах єдиної сутності, які стають вузловими в нових процесах та формують нову якість системи.

Перешкодами в гармонізації відносин і розвитку міста з оточенням виступають демографічні, соціальні, економічні, екологічні причини (процеси й явища). Результати показали, що в довоєнний період процеси урбанізації та формування агломерації відбувалися повільно, тоді як в умовах війни та трактування регіону як «тилового» процеси активізувалися й спрямовуються на перерозподіл праці, соціальний добробут, ефективність діяльності та розвитку, декларативності до захисту екологічного середовища та безпечності життєдіяльності й сталого розвитку агломерації.

V. Оцінка містобудівного рішення ЖК «ПаркСайд» на кільцевій дорозі Львова як приклад ігнорування нових процесів та існуючих просторових реалій. Загальна характеристика ЖК «ПаркСайд»: площа – 90 га; територія розділена на 11 ділянок, що належать чотирьом власникам (оформлено право власності); в минулому це дослідні поля Інституту землеробства; всі ділянки після зміни цільового використання призначені для будівництва та обслуговування багатоквартирного житла (12,5 тис. квартир); 40 житлових будинків–кварталів 4–6-ти поверхів; кількість мешканців – 20 тис. осіб (об’єктивно не менше 30-ти тис.) — якщо у квартирі по дві людини (25 тис.), але передбачено школи й дошкільні заклади, а отже, повноцінні сім’ї з дітьми; 12 тис. паркомісць; 12 дитсадків, дві школи; дві лікарні; торговий центр на 20 тис. м. кв.

До інтегральних характеристик просторової ситуації і процесів у місті та його оточенні нами віднесено індекси: соціально-політичного стану; економічної активності; якості середовища для проживання; співвідношення попиту й пропозиції на ринку нерухомості тощо. Відповідно, оптимізація відносин і процесів, у т.ч. даної локальної пропозиції в приміській зоні, передбачає визначення: структури й форми співвідношення різних типів простору стосовно різних цільових груп власників і користувачів; співвідношень «ущільнення – розширення» різних територій забудови; відношення до різних соціальних груп, визначених за критерієм прибутків, віку, цивільного стану, здоров’я, походження; розбудови мереж та інженерної інфраструктури; розміщення нового житла різних категорій у цьому просторі й відношення до реконструкції житла й житлової політики; форми фінансування та інвестицій у житлове будівництво з поділом відповідальності й ефектів.

Оцінка містобудівного рішення вимагає з’ясування, аналізу та характеристики: ключових ідей просторового рішення; концептуальних принципів просторової організації; макрохарактеристик рішення ЖК (рис. 4). Закладено ідеї: а) *автономності* (замкненого на внутрішній простір — школа, дошкільні заклади, зелені території, утворення); б) *екологічності* (обмежений доступ транспорту на

територію ЖК та винесення всіх екологічно шкідливих функцій (паркувань, гаражів, очисних споруд, об'єктів інженерного сервісу) на периферію, «за спину» комплексу; в) *соціально-просторової диференціації* середовища.

а) Ідея автономності й самодостатності комплексу є досить популярною — не вирішені важливі питання долучення до зовнішніх транспортних мереж та навантажень на транспортну інфраструктуру цієї частини приміської зони та всього міста – центру. Це понад 7 тис. автомобілів, а з урахуванням специфіки ЖК – понад 10 тис. Долучення території ЖК до зовнішніх мереж (кільцевої дороги) неможливе й недопустиме. Кільцева дорога на фрагменті Городоцька – Винники перевантажена. Можливість створити паралельно до кільцевої дороги допоміжне дорожнє полотно обмежена через складену систему сільського розселення та відсутність можливостей ефективної прив'язки комплексу до інших зовнішніх мереж. Не розглянуто житловий комплекс у ширшому містобудівному контексті складених мереж та системи розселення. Складно говорити про автономність рішення, коли не вирішено питань зайнятості (місць праці) для 10–15 тис. працездатних мешканців, які проживатимуть у комплексі. Є й інші застереження, що підтверджують декларативність висловленої проектантом і забудовником ідеї автономності.



Рис. 4. Схема розташування ЖК «ПаркСайд»

б) Ідея екологічності трактується доволі специфічно. Інженерні мережі та очистка побутових відходів не враховують відповідних розривів і санітарних вимог, а стоки 20–30-тисячного житлового комплексу скидатимуться в невеличку річку Ширка. Це створить особливо складні екологічні проблеми для річки та озер, а також у селах Годовиця й Наварія, які живляться цією водою.

Територія оточення комплексу характеризується унікальними природними умовами (з виходом на поверхню цілющих мінеральних вод) та високим історичним і естетичним потенціалом — у близькому оточенні знаходяться пам'ятки архітектури — костели сіл Годовиця й Наварія, де зберігаються скульптури відомого скульптора Пінзеля (розглядалася пропозиція створення долини скульптур між цими селами вздовж річки Ширка).

в) Соціально-просторова диференціація житлової забудови трактується дуже спрощено й пов'язана з формуванням одноманітних просторів — не диференційовані простори за всією множиною соціально-просторових характеристик: приватними — напівприватними — груповими — напівгромадськими — громадськими. Диференціація — це поділ, сортування, що є відправною точкою формування нових систем з новими відмінностями «система — середовище». Соціально-просторова диференціація житлової забудови безпосередньо пов'язана з задоволеністю житловим середовищем, сприйняттям соціальної справедливості в громадах. Вона може зумовити також проблеми нерівності, дефіциту ресурсів, змінення ідентичності тощо. Встановлення внутрішньої кореляції між характеристиками житла та соціальними характеристиками населення залишається невизначеним, недостатньо уваги приділяється взаємодії та поєднувальним відносинам між соціальними групами, середовищем і житлом. Слабо обґрунтовано показники та якісні характеристики проектної пропозиції, зокрема, «нематеріальні» складові організаційно-містобудівних питань і порушень.

Територія комплексу входить до Сокільницької територіальної громади, постає питання місця новостворюваного утворення у відносинах до прилеглих сіл та в системі розселення. Згідно з законодавством має бути розроблена Концепція інтегрованого розвитку територіальної громади та Комплексний план її просторового розвитку. Враховуючи специфіку містобудівного розташування ділянки, потрібно узгодити з Львівською міською територіальною громадою та сусідніми селами просторові й містобудівні відносини. Слід детальніше розглянути ділянку в складеній системі розселення і розпланування в оточенні «сектора» Городоцька — Винники, або вужчого «сектора» Кульпарківська — Стрийська з урахуванням: містобудівного розташування, інженерно-транспортної ситуації, природно-ландшафтних умов, складеної системи розпланування і розселення, соціально-демографічних процесів у «тиловому» регіоні, пам'яток історії та архітектури тощо, їх взаємоузгодження з пропонованим житловим комплексом.

Зауваження щодо архітектурно-композиційного рішення ЖК:

а) одноманітність композиційної структури, акцент на двори (50×50 м), роль комунікаційного простору (як вулиць сповільненого руху) формальна;

б) відсутні локальні вузли групового простору, що мали б бути «прив'язані» до комунікацій; в) збільшені переїзди й переходи при розплануванні типу шахівниці; г) «нематеріальні» складові (зокрема, соціально-психологічні), які мають визначати сутність просторового рішення, враховуються формально — посиленнями на Новий Вілянув у Польщі, який є чимось набагато змістовнішим і глибшим за суттю. Дана проектна пропозиція не знайшла схвалення Сокільницької територіальної громади, проте була схвалена радою при головному архітекторові області в останній день 2024 р. З першого січня 2025 року детальні плани територій не затверджуються без Концепції та Комплексного плану просторового розвитку територіальної громади.

При обґрунтуванні локальних проєктів на приміських до міста — центру територіях у контексті формування приміської зони та Львівської агломерації доцільно опертись на ідеї й рішення з минулого, які зберігають свою актуальність і ефективність. Зокрема, щодо: а) *транспортних мереж та транспортної інфраструктури* — поступового перетворення радіально-кільцевої структури Львова в лінійну та розвиток міста в північно-західному й південно-східному напрямках, перпендикулярно до лісових масивів Брюхович і Винник. Створення на цих напрямках нових потужних центрів праці, обслуговування та інженерної інфраструктури, що переорієнтує місто на ці напрями та нові центри; а також розширення Львова «дугами» й збільшення «дотичності» до Брюховицького та Винниківського лісових масивів; б) *систем громадського транспорту* в місті та міському оточенні — пріоритет систем громадського транспорту — розвитку трамвайного сполучення, що пов'яже приміські території з містом через уже сформовані житлові комплекси внутрі кільцевої. Цей принцип поєднується з вимогами екологічності.

Щодо пропонованого комплексу слід:

- узгодити проєктне рішення нових утворень з сусідніми територіальними громадами та актуальною проєктною документацією, а також Стратегіями, Концепціями та Планами розвитку Львівської локальної системи розселення;
- виключити рішення, що розглядає річку Ширку як можливий варіант скидання «очищених» стоків, обґрунтування альтернативної проєктної пропозиції водозабезпечення та водовідведення житлового комплексу;
- створення зовнішньої кільцевої дороги Львова, яка проходитиме на віддалі 20 км до міста між містами Пустомити та Щирець, а також активного розвитку магістрального сполучення зі Львова в напрямку Дрогобицько-Бориславсько-Трускавецької агломерації з можливістю долучення нових житлових утворень південно-західної частини приміської зони до цих магістралей, у т.ч. комплексу «ПаркСайд».

Висновки

1. Розглянуто зміни, що відбуваються в просторовій структурі всіх субструктур життєдіяльності соціуму — адміністративній, функціональній, транспортній, соціальній, образній. Виділено та проаналізовано процеси в містобудівній системі «Великого Львова», розкрито нові процеси й явища на територіях міста — центру та його оточення, їх пов'язаність зі змінами та проблемами у просторі та перспективами розвитку.

2. Здійснено аналіз містобудівних документів, Концепцій та Стратегій розвитку майбутнього Львівської міської агломерації, відображення в них нових процесів і явищ у контексті сьогоденних реалій — розгляду регіону як «тилового» та формування нової адміністративно-територіальної структури (Львівської міської територіальної громади та Львівської агломерації) тощо.

3. Наведено та проаналізовано приклад проєктної пропозиції нового житлового комплексу «ПаркСайд» на кільцевій дорозі, проблемність цієї пропозиції в контексті загальної проблематики міста та його приміської зони, а також цього фрагмента території. Обґрунтовано вимоги й пропозиції оптимізації проєктного рішення.

Використана література:

1. Біла Т. Аналіз природно-рекреаційного потенціалу приміської зони Львова / Т. Біла // Вісник Львівського університету. Серія географічна. — 2013. — Вип. 46. — С. 28–36.
2. Білоконь Ю.М. Регіональне планування. (Сутність та значення): навч. посіб. / Ю.М. Білоконь. — К.: Укрархбудінформ, 2001. — 216 с.
3. Габрель М. Житлова політика великих міст. Урбаністично-просторовий аспект / М. Габрель // Архітектурний вісник. — Львів: НУ «Львів. політех.», 2020. — Вип. 2, № 2. — С. 34–43. <http://science.lpnu.ua/uk/sa/vsi-vypusky/volume-2-issue-1-2020>.
4. Габрель М.М. Озеленені території міст і оточення. Пошук шляхів оптимізації екологічних відносин у Концепції «Великого Львова» / М.М. Габрель // Містобудування та територіальне планування: наук.-техн. зб. — К.: КНУБА, 2020. — Вип. 72. — С. 41–61. <http://mtp.knuba.edu.ua/article/view/218756>.
5. Габрель М. Просторовий підхід до обґрунтування архітектурних рішень / М. Габрель, М. Габрель. — Львів: Сполом, 2016. — 284 с.
6. Дьомін М.М. Управління розвитком містобудівних систем / М.М. Дьомін. — К.: Будівельник, 1991. — 184 с.
7. Дьомін М.М. Планування і забудова міст: конспект лекцій [у 4-х кн.] / Дьомін М.М., Сингаївська О.І., Биваліна М.В., Приймаченко О.В.. — К.: КНУБА, 2023. — кн. 1: 65 с., кн. 2: 58 с., кн. 3: 109 с., кн. 4: 62 с.
8. Ключніченко Є.Є. Управління розвитком міст: навч. посіб. / Є.Є. Ключніченко. — К.: КНУБА, 2015. — 160 с.
9. Купити квартиру у Львові: що треба знати про місцевий ринок нерухомості // Mind. — 2024. — 22 березня. <https://mind.ua/publications/20271227-kupiti-kvartiru-u-lvovi-shcho-treba-znati-pro-miscevij-rinok-neruhomosti>.
10. Кучерявий В.П. Озеленення населених місць: підруч. / В.П. Кучерявий, В.С. Кучерявий. — Львів, Новий Світ-2000, 2023. — 666 с.

11. Матеріали Генерального плану міста Львова до 2025 року. Інформаційний портал депутатів Львівської міської ради, 2010.
<https://lvivrada.gov.ua/component/k2/item/5290-karta-detalnyh-planiv-ta-gromadsykyh-sluhany>
12. Назарук М.М. Ревіталізація – крок до еколого-збалансованого розвитку міста Львова / М.М. Назарук // Вісник Львівського університету. Серія географічна. – 2016. – №50. – С. 371–276.
13. Палеха Ю.М. Просторовий аналіз вартості територій поселень України та їх грошова оцінка / Ю.М. Палеха // Український географічний журнал. – 2008. – №1. – С. 57–61.
14. Панченко Т.Ф. Промислова інфраструктура міста і міських агломерацій: конспект лекцій / Т.Ф. Панченко, С.С. Сторожук. – Одеса: ОДАБА, 2021. – 36 с.
15. Плешкановська А.М. Планування та розвиток територій / Плешкановська А.М., Петраковська О.С., Бєрова П.І. – К.: КНУБА, 2019. – 80 с.
16. Ринок житла України у 2024: де найбільше будують, наскільки вчасно здають в експлуатацію і як змінились ціни (інфографіка) // BuildPortal. – 2024, грудень.
<https://budport.com.ua/news/30217-rinok-zhitla-ukrajni-u-2024-de-naybilshe-buduyut-naskilki-vchasno-zdayut-v-ekspluataciyu-i-yak-zminilis-cini-infografika>.
17. Сайт Асоціації західноукраїнських забудовників. <https://azuz.org.ua/about/>.
18. Сладкова О. Чого немає в Комплексній стратегії озеленення Львова / О. Сладкова, О. Шутюк // Твоє місто. – 2018.
https://voemisto.tv/blogs/chogo_nemaie_v_kompleksniy_strategii_ozelenennya_lvova_94280.html.
19. Смаль О.В. Оцінювання екологічного стану насаджень Львова за допомогою біофізичних методів / О.В. Смаль // Наук. вісник НЛТУ України. – 2015. – Вип. 25.10. – С. 200–206.
20. Стратегічні документи. Інформаційний портал депутатів Львівської міської ради. <https://lvivrada.gov.ua/informacia/programy-rozvytku-mista/item/4777-strategichni-dokumenty>.
21. Ціни на новобудови продовжують зростати — статистика ЛУН // Онлайн-журнал про новобудови. – 2022. <https://3m2.ua/analitika/cziny-na-novobudovy-prodovzhuyut-zrostaty-statystyka-lun/>.
22. Яворська Т. Львівські депутати не знають, на якому етапі розробки 150 детальних планів територій у Львівській МТГ і просять у мерії пояснень / Т. Яворська // Еспресо.Захід. – 2025. – 2 січня. <https://zahid.espreso.tv/novyny-lviv-lvivski-deputati-ne-znayut-na-yakomu-etapi-rozrobki-150-detalnikh-planiv-teritoriy-u-lvivskiy-mtg-i-prosyat-u-merii-rozasnen>.
23. Які забудовники у Львові здали найбільше квартир, — дослідження // Dyvys.info. – 2024. <https://dyvys.info/2024/05/15/top-15-zabudovnykiv-lvova-ta-oblasti-vid-lun/>.
24. Яценко В.О. Містобудівні основи розвитку локальних систем розселення об'єднаних територіальних громад: дис. д-ра арх.: 18.00.04. Київськ. нац. ун-т будівництва і архітектури / В.О. Яценко. – К.: КНУБА, 2021. – 415 с.
25. Balducci A. Post-metropolitan territories. In search of a new urbanism / Balducci A., Fedeli V., Curci F. – London: Routledge, 2017. – 342 p. <https://doi.org/10.4324/9781315625300>.
26. Banski J. Suburban and peripheral rural areas in Poland: the balance of development in the transformation period / J.. Banski // Geografický časopis. – 2005. – № 57 (2). – P. 117–130.
27. Dunham-Jones E. Retrofitting Suburbia. Urban Design Solutions for Redesigning Suburbs / E. Dunham-Jones, J. Williamson. – Hoboken, New Jersey: Wiley, 2011. – 288 p.
28. Freeman R.E. Strategic management: a stakeholder approach / R. E. Freeman. – Cambridge: University Press, 2015. <https://doi.org/10.1017/CBO9781139192675>.
29. Griffiths S. Persistence and change in the spatio-temporal description of Sheffield Parish 1770–1910 / S. Griffiths // Proceedings of the Seventh International Space Syntax Symposium (Royal Institute of Technology, Stockholm). – 2009, 037. – Pp. 1–15.
https://discovery.ucl.ac.uk/id/eprint/150358/1/sssc_urbanMorphology.pdf.

30. Michels R. Political Parties: A Sociological Study of Oligarchic Trends in Modern Democracy / R. Michels. – New York: Free Press, 1962. <https://archive.org/details/politicalparties00mich/page/n5/mode/2up>.
31. Porter M.E. What is Strategy? / Michael E. Porter // *Harvard Business Review*. – 1996. <https://hbr.org/1996/11/what-is-strategy>.
32. Taylor F.W. Principles of Scientific Management / F.W. Taylor // BYJU'S. <https://byjus.com/commerce/taylor-principles-of-scientific-management/>.
33. Thompson Jr. A.A. Strategic Management: Concepts and Cases / A.A. Thompson Jr. – McGraw-Hill Higher Education, 2000. <https://archive.org/details/strategicmanagem00thom>.

Professor **Mykola Habrel**,
Candidate of Technical Sciences **Josyp Khromiak**,
Lviv Polytechnic National University,
Candidate of Technical Sciences **Mikhail Habrel**,
Kyiv National University of Civil Engineering and Architecture,
Liudmyla Forkutsa, Lviv Polytechnic National University

PROCESSES AND PHENOMENA IN THE SUBURBAN ZONE OF LVIV AS A LARGE "REAR" CITY. STATUS, ASSESSMENT AND OPTIMIZATION OF URBAN PLANNING SOLUTIONS IN THE CONTEXT OF AGGLOMERATION FORMATION

The article analyzes the processes, phenomena and problems in the suburban areas of Lviv as a large city of the "rear" zone during the Russian-Ukrainian war. The changes occurring in the spatial structure of all substructures of the life of society – administrative, functional, transport, social, imaginative – are considered. The processes in the urban planning system of "Greater Lviv" are highlighted and analyzed, their features in the territories of the city – the center and its surroundings, their connection with changes and problems in the space of the city and the prospects for its development are revealed. An analysis of urban planning documents, Concepts and Strategies for the future development of the Lviv urban agglomeration was carried out, reflecting in them new processes and phenomena in the context of today's realities – considering the region as a "rear" and the formation of a new administrative-territorial structure (Lviv urban territorial community and Lviv agglomeration), etc. The tasks and ways to solve the problems of forming the Lviv urban agglomeration are substantiated. The urban planning solution of the ParkSide residential complex on the Lviv ring road is assessed, and the problematic nature of this proposal is revealed against the background of the general problems of the city and its suburban zone, as well as this fragment of the territory, which is evidence of ignoring new processes and existing spatial realities. The need to rely on ideas and solutions from the past, which retain their relevance and effectiveness, when justifying local projects in suburban

areas of the city center is confirmed. Proposals for optimizing the design solution of the ParkSide residential complex are substantiated.

Keywords: "rear" zone; Lviv City Agglomeration; spatial organization of the suburban area; relations of the city with the environment; optimization of urban planning solutions.

REFERENCES:

1. Bila T. (2013). Analysis of the natural and recreational potential of the suburban area of Lviv. *Bulletin of Lviv University. Geographic Series*, 46:28–36. {in Ukrainian}.
2. Bilokon Yu.M. (2001). *Regional planning. (Essence and meaning)*. Ukrarchbudinform, Kyiv. {in Ukrainian}.
3. Habrel M. (2020). Housing policy of large cities. Urban-spatial aspect. *Architectural Bulletin*, 2(2):34–43. <http://science.lpnu.ua/uk/sa/vsi-vypusky/volume-2-issue-1-2020>. {in Ukrainian}.
4. Habrel M. (2020). Landscaped areas of cities and surroundings. Search for ways to optimize environmental relations in the Concept of "Greater Lviv". *Urban Planning and Spatial Planning*, 72:41–61. <http://mtp.knuba.edu.ua/article/view/218756>. {in Ukrainian}.
5. Habrel M., Habrel M. (2016). *Spatial approach to the substantiation of architectural solutions*. Spolom, Lviv. {in Ukrainian}.
6. Diemin M.M. (1991). *Management of the development of urban planning systems*. Budivelnik, Kyiv. {in Ukrainian}.
7. Diemin M.M., Syngaevska O.I., Byvalina M.V., Pryimachenko O.V. (2023). *Planning and Construction of Cities: Lecture Notes* [in 4 books]. KNUBA, Kyiv. {in Ukrainian}.
8. Klyushnichenko E.E. (2015). *Management of the development of cities*. KNUBA, Kyiv. {in Ukrainian}.
9. *Buying an apartment in Lviv: what you need to know about the local real estate market* (2024). Mind. March 22. <https://mind.ua/publications/20271227-kupiti-kvartiru-u-lvovi-shcho-treba-znati-pro-miscevij-rinok-neruhomosti>. {in Ukrainian}.
10. Kucheryavyy V.P., Kucheryavyy V.S. (2023). *Landscaping of settlements*. Novyi Svit-2000, Lviv. {in Ukrainian}.
11. *Materials of the General Plan of the City of Lviv until 2025* (2010). Information portal of deputies of the Lviv City Council. <https://lvivrada.gov.ua/component/k2/item/5290-karta-detalnyh-planiv-ta-gromadsykyh-sluhany>. {in Ukrainian}.

12. Nazaruk M.M. (2016). Revitalization is a step towards ecologically balanced development of the city of Lviv. *Bulletin of Lviv University. Series Geographic*, 50:371–276. {in Ukrainian}.
13. Palekha Y.M. (2008). Spatial analysis of the value of the territories of settlements in Ukraine and their monetary valuation. *Ukrainian Geographical Journal*, 1:57–61. {in Ukrainian}.
14. Panchenko T.F., Storozhuk S.S. (2021). *Industrial infrastructure of the city and urban agglomerations*. ODABA, Odesa. {in Ukrainian}.
15. Pleshkanovska A.M., Petrakovska O.S., Berova P.I. (2019). *Planning and development of territories*. KNUBA, Kyiv. {in Ukrainian}.
16. The housing market of Ukraine in 2024: where is the most built, how timely they are put into operation, and how prices have changed (infographics). *BuildPortal*. December. <https://budport.com.ua/news/30217-rinok-zhitla-ukrajni-u-2024-de-naybilshe-buduyut-naskilki-vchasno-zdayut-v-ekspluataciyu-i-yak-zminilis-cini-infografika>. {in Ukrainian}.
17. *Website of the Association of Western Ukrainian Developers*. <https://azuz.org.ua/about/>. {in Ukrainian}.
18. Sladkova O., Shutyuk O. (2018). What is not in the Comprehensive Strategy for Greening Lviv. *Your city*. https://tvoemisto.tv/blogs/chogo_nemaie_v_kompleksniy_strategii_ozelenennya_lvova_94280.html. {in Ukrainian}.
19. Smal O.V. (2015). Assessment of the ecological state of Lviv plantations using biophysical methods. *Scientific Bulletin of NLTU of Ukraine*, 25.10:200–206. {in Ukrainian}.
20. *Strategic documents*. Information portal of deputies of the Lviv City Council. <https://lvivrada.gov.ua/informacia/programy-rozvytku-mista/item/4777-strategichni-dokumenty>. {in Ukrainian}.
21. Prices for new buildings continue to rise — LUN statistics (2022). *Online magazine about new buildings*. <https://3m2.ua/analitika/cziny-na-novobudovy-prodovzhuyut-zrostaty-statystyka-lun/>. {in Ukrainian}.
22. Yavorska, T. (2025). Lviv deputies do not know at what stage the development of 150 detailed plans of territories in the Lviv CTC is being developed and ask the mayor's office for explanations. *Espresso.West*. January 2. <https://zahid.espreso.tv/novyny-lviv-lvivski-deputati-ne-znayut-na-yakomu-etapi-rozrobki-150-detelnikh-planiv-teritoriy-u-lvivskiy-mtg-i-prosyat-u-merii-poyasnen>. {in Ukrainian}.
23. Which developers in Lviv have rented out the most apartments — research (2024). *Dyvys.info*. <https://dyvys.info/2024/05/15/top-15-zabudovnykiv-lvova-ta-oblasti-vid-lun/>. {in Ukrainian}.

24. Yatsenko V.O. (2021). Urban planning foundations for the development of local settlement systems of amalgamated territorial communities. KNUBA, Kyiv. {in Ukrainian}.
25. Balducci A., Fedeli V., Curci F. (2017). Post-metropolitan territories. In search of a new urbanism. Routledge, London. <https://doi.org/10.4324/9781315625300>. (In English).
26. Banski J. (2005). Suburban and peripheral rural areas in Poland: the balance of development in the transformation period. *Geografický časopis*, 57(2):117–130. {in English}.
27. Dunham-Jones E., Williamson J. (2011). *Retrofitting Suburbia. Urban Design Solutions for Redesigning Suburbs*. Wiley, Hoboken, New Jersey. {in English}.
28. Freeman R.E. (2015). *Strategic management: a stakeholder approach*. University Press, Cambridge. <https://doi.org/10.1017/CBO9781139192675>. {in English}.
29. Griffiths S. (2009). Persistence and change in the spatio-temporal description of Sheffield Parish 1770–1910. *Proceedings of the Seventh International Space Syntax Symposium* (Royal Institute of Technology, Stockholm). 037:1–15. https://discovery.ucl.ac.uk/id/eprint/150358/1/sstc_urbanMorphology.pdf. {in English}.
30. Michels R. (1962). *Political Parties: A Sociological Study of Oligarchic Trends in Modern Democracy*. Free Press, New York. <https://archive.org/details/politicalparties00mich/page/n5/mode/2up>. {in English}.
31. Porter M.E. (1996). What is Strategy? *Harvard Business Review*. <https://hbr.org/1996/11/what-is-strategy>. {in English}.
32. Taylor F.W. (1911). *Principles of Scientific Management*. Harper & Brothers, New York - London. <https://archive.org/details/principlesofscie00taylrich/>. {in English}.
33. Thompson Jr. A.A. (2000). *Strategic Management: Concepts and Cases*. McGraw-Hill Higher Education. <https://archive.org/details/strategicmanagem00thom>. {in English}.