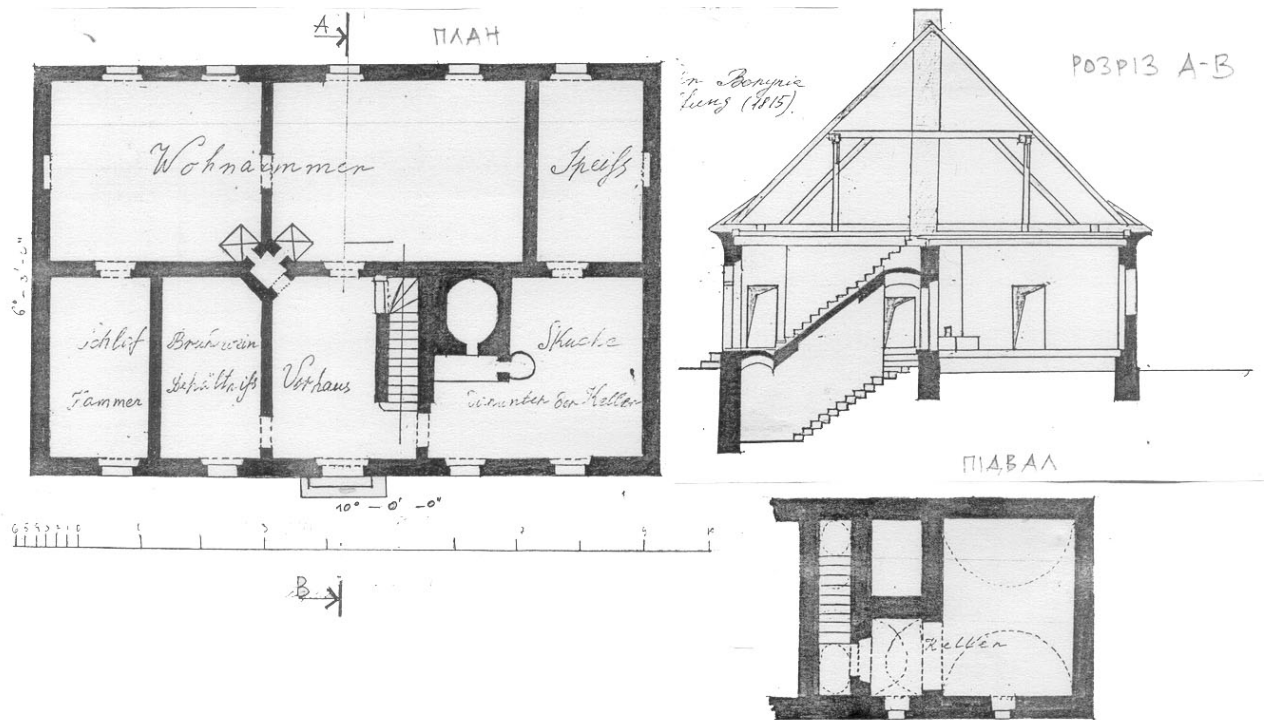


житла, для тваринника інший, для будівельника чи управителя маєтком ще інший. Ці документи зайвий раз свідчать про культуру проекту. *По-перше*, це висока якість подачі креслень – прекрасна графіка і чудове володіння кольорами. *По-друге*, довершеність архітектурної думки, увага до архітектурних деталей, до навколишнього середовища. Вражає відповідальність, скрупульозність архітекторів при проектуванні будь-якого об'єкту: чи то житловий будинок, чи стайня, чи хвіртка – все виконувалось однаково ретельно і деталізовано.



Проект будинку орендаря в с.Бориня (1815р.) ЛЦДІА Ф.726, ОП.1, СПР.1496

Такий комплексний підхід до проектування житлового середовища навіть сьогодні, через два століття не втратив своєї актуальності і заслуговує на подальше вивчення.

УДК 711.4

Русанова І.В., Посацький Б.С., Шульга Г.М.
 НУ "Львівська політехніка", кафедра містобудування

ЖИТЛОВЕ БУДІВНИЦТВО У ЛЬВОВІ – СТАН І ПРОБЛЕМИ

© Русанова І.В., Посацький Б.С., Шульга Г.М., 2000

Розглянуто проблеми містобудування та житлового будівництва, що виникли у великих містах України (на прикладі Львова) із зміною соціального суспільно-політичного ладу і економічних відносин.

У недавньому минулому житлове будівництво у значних містах здійснювалося великими масивами, що формували периферійні райони. Забудовою займалися домобудівні комбінати згідно з генеральним планом міста і за рахунок державного фінансування. Розвиток житлового будівництва у 1945-1990 рр. був обумовлений державною політикою індустрі-

лізації Західної України і перетворення Львова у великий промисловий центр. Отже, у Львові протягом 1960-1980-х рр. сформувалися житлові масиви Сихів та Північний, житлові райони вздовж вулиць Наукової, Володимира Великого, Кульпарківської, Любінської. За станом на 1990 р. загалом збудовано нових квартир загальною площею 9200 кв.м, що становило біля 80 % загального житлового фонду Львова [1, с.168]. Тобто переважна частина мешканців міста сьогодні проживає у квартирах, збудованих у другій половині ХХ ст.

Водночас, масове житлове будівництво мало і суттєві недоліки, які сьогодні породжують складні соціальні та містобудівні проблеми. Відомо, що новий житловий фонд формувався з декількох типів 5-9 поверхових будинків, виконаних у традиційній (цегляні стіни) або великопанельній технології. Параметри квартир на початковому етапі (1960-і роки) були мінімальними: кухні 5-6 кв.м, кімнати 14-16 кв.м. Площі підсобних приміщень були скорочені до мінімуму, кімнати влаштовувалися прохідними, а санвузли суміщеними, покрівлі будувалися без горищ. Такі вирішення пояснювалися потребою економії ресурсів і наближенням показника вартості кв.м житлової площі до його вартості у квартирах т.зв. комунального заселення [2, с.78]. Слід зауважити, що у Львові “комунальне заселення” квартир було впроваджено після 1945 р. шляхом поділу великих квартир існуючого на той час житлового фонду. Такий спосіб заселення часто створював квартири “без вигод”, без необхідної інсоляції житлових приміщень тощо.

Протягом 1970-1980 рр. параметри квартир дещо зросли: кухні 9-10 кв.м, кімнати 16-18 кв.м. Висота приміщень за нормативами становила 2,5 м і могла бути збільшена до 2,7 м тільки за спеціальним дозволом.

Найбільше багатоповерхових будинків було здано в експлуатацію у 1989 р. – 71 будинок, перед тим треба відзначити 1970 р. – 63 будинки та 1970 і 1983 – по 54 будинки. До найбільших житлових будинків належали 160-квартирний будинок на вулиці 700-річчя Львова (нині проспект Чорновола) та 360-квартирний будинок на вулиці Б.Хмельницького.

Найбільше гуртожитків було зведено у 1967 р. та 1983 р. – по 11 гуртожитків, тільки три гуртожитки збудовано у 1990 р. [3, с.231].

Сьогодні склалася ситуація, коли житловий фонд будівництва 1960-х років у 5-поверхових та 9-поверхових будинках панельної конструкції набув загалом незадовільного технічного стану і втратив експлуатаційні якості. Ці будинки потребують комплексної модернізації з метою збільшення площі квартир та створення більш комфортного їх планування, а також заходів щодо покращання технічного стану будинків в цілому. Перш за все йдеться про значне посилення термоізоляції зовнішніх стін та покрівель, чого можна досягти обличкуванням теплоізоляційними матеріалами та добудовою горищ. До речі, такі заходи масовим чином здійснюються в ході модернізації житла у багатоповерхових панельних будинках у містах Польщі.

Подібних заходів, хоча і в дещо меншому обсязі, вимагає житлова забудова великопанельними будинками 1970-1980 років. У кращому стані знаходиться цегляна житлова забудова того ж часу, окрім того, цегляні будинки простіше модернізувати з огляду на конструктивні особливості.

Згідно з матеріалами генерального плану 1993 р. за станом на 1990 р. у Львові цегляні житлові будинки становили 75 %, великопанельні – 24,2 %, збудовані з інших матеріалів – 0,8 %. В нових житлових районах 5-поверхова забудова становила 4,0 %, 6-10-поверхова – 89,4 % і забудова вище 10 поверхів – 6,6 %.

Після 1991 р. спостерігається радикальне зменшення державного фінансування житлового будівництва. У Львові таке фінансування становило у 1990 р. 146,2 млн гривень, у 1993 – 102 млн.грн., у 1995 – 50,1 млн.грн., у 1996 – 29,7 млн.грн. (в порівняльних цінах 1996 р.) [1, с.143].

Водночас досить чітко можна відзначити зростання будівництва нових квартир за кошти приватних осіб. Наприклад, у 1990 р. за ці кошти було побудовано 12 тис.кв.м загальної площі житла, а у 1996 р. – 33 тис.кв.м [1, с.144]. Також внаслідок розвитку процесу приватизації житла неухильно зростає частина житлового фонду, що знаходиться у приватній власності. У 1990 р. ця частина становила 8,0 %, натомість у 1996 р. – 45,5 % [1, с.169].

Можна вважати, що і надалі буде зростати приватний житловий фонд як за рахунок приватизації державного житла, так і через зростання приватного інвестування житлового будівництва. Досить визначною стала тенденція зменшення поверховості багатоквартирних будинків до 4-5 поверхів і влаштування гаражів у підземному рівні, що суттєво підвищує комфорт проживання.

Такого типу житлова забудова заповнює існуючі вільні ділянки в історично сформованому середовищі міст, однак можна сподіватися і на формування цілісних комплексів нової житлової забудови середньої поверховості у периферійних житлових районах. Подібна тенденція набула широкого розповсюдження у нових житлових ділянках міст Польщі, де т.зв. девелоперські фірми будують житло на продаж.

Скорочення державного фінансування житлового будівництва після 1991 р. і зміни у законодавстві щодо обмежень параметрів індивідуальних житлових будинків обумовили бурхливий розвиток індивідуального житла у приміській зоні Львова. Більшість таких будинків мають загальну площу 200-500 кв.м і займають ділянки 500-1200 кв.м при висоті 3-4 поверхи. Водночас забудова такого типу здійснюється на ділянках без належної інженерної підготовки, не кажучи вже про містобудівну організацію масивів забудови. Якщо до цього додати незавершеність більше ніж половини новобудов через інфляцію та зростання коштів будівельних матеріалів, то отримуємо невтішну картину. Справа в тому, що нова індивідуальна забудова зайняла території, які згідно з проектами районного розпланування і генеральних планів резервувалися для транспортних розв'язок, спортивних та відпочинкових територій і об'єктів.

Існуюча ситуація є свідченням відсутності містобудівної дисципліни і буде мати негативні наслідки у недалекому майбутньому. Приклади можна побачити у Холодновідці, Оброшині, Солонці, Зубрі під Львовом.

Окремою проблемою є відновлення житлового фонду в історично сформованих центральних частинах міст. Останнім часом відбулося переміщення акценту з нового будівництва до реконструкції. Адже реконструкція центральних кварталів значною мірою стосується впорядкування житлової забудови. У Львові особливо незадовільний стан її по проспекту Свободи, вулицях Театральній, Краківській, Галицькій. Якщо простежити формування цих кварталів за старими картами різних історичних періодів, то можна помітити невпинний процес їх ущільнення численними прибудовами і підсобними спорудами. У наш час внутрішньоквартальні простори центру ще і поповнилися різного роду складами, базами, окремими цехами підприємств. У проектах реконструкції передбачається розчищення кварталів від зайвої малоцінної забудови, усунення непритаманних для центру споруд і пристосування внутрішніх просторів для потреб мешканців.

Завданням реконструкції центральних кварталів є створення багатофункційних комплексів з поєднанням громадських функцій і житла. Разом з рішенням про нові будинки-

вставки, що повинні гармонійно пов'язуватися із старою забудовою і вести з нею розумний діалог, постає проблема відновлення старого житлового фонду. Шляхи підходу до вирішення цього відображені у двох концепціях – реновації і реабілітації. *Перша* з них має на меті привести старі квартали у відповідність до сучасних потреб, використовуючи соціологічне опитування населення щодо якості житла. *Друга* концепція передбачає збереження, а в деяких випадках – часткову реставрацію оригінальної творчої ідеї автора або унікального характеру архітектури будинку.

У наш час в умовах різкого зменшення житлового будівництва склалася парадоксальна ситуація, коли у тисячі сімей існує потреба в отриманні житла або його поліпшенні і разом з тим на ринку нерухомості є безліч пропозицій квартир. Це пояснюється властивостями перехідного періоду, коли житло із державної власності переходить у приватну і стає предметом купівлі-продажу, а також кризовим станом економіки з неможливістю задовольнити попит.

Загалом виходячи з наявного стану житлового будівництва Львова, можна сформулювати деякі пропозиції щодо покращання ситуації. Було б доцільно більш детально опрацювати зонування сельбищної території Львова згідно з діючим генеральним планом 1993 р., з використанням методики містобудівного зонінгу. Це дозволило би конкретизувати використання сельбищної території, враховуючи реальну номенклатуру житлових будинків та об'єктів обслуговування.

Вимагає коректування закладене у генеральному плані функціональне зонування виробничих територій з точки зору перегляду використання їх стикових зон з житловими районами. Відповідно до тенденції скорочення площ промислових зон слід знайти територіальні резерви для житлового будівництва.

Потрібно провести інвентаризацію малоповерхової житлової забудови і опрацювати містобудівну концепцію подальшого розвитку такого типу забудови, маючи на увазі реконструктивні і модернізаційні заходи. Житловий фонд у малоповерховій забудові переважно перебуває у приватній власності, однак в цілому її території часто не мають відповідної інженерної інфраструктури, що суттєво знижує комфорт проживання. Водночас, будівництво об'єктів інфраструктури не під силу приватним власникам і вимагає централізованих капіталовкладень з бюджетних коштів.

Тут слід зауважити, що малоповерхова житлова забудова сьогодні здійснюється з використанням традиційних способів будівництва з застосуванням несучих конструкцій з цегли, залізобетону тощо. Такого типу будинки майже не піддаються трансформації і досить швидко морально старіють. Напевне, потрібно змінити політику щодо малоповерхової забудови, стимулюючи нові конструктивні рішення, які б враховували чинник морального старіння і можливості трансформації житла згідно із зміною потреб.

Також необхідно визначитися з напрямками оновлення житлової панельної 5-9 поверхової забудови будівництва 1960-х років. Житловий фонд у цій забудові морально і технічно застарів і вимагає комплексної модернізації, вартість якої загалом перевищує можливості окремих власників квартир, тобто потребує залучення централізованих інвестицій.

Якщо підсумувати теоретичні напрацювання і практичний досвід у галузі житлового будівництва, то можна зробити висновок про подальшу диференціацію підходів до вирішення житлової проблеми у Львові, що буде відповідати розшаруванню суспільства і різним джерелам фінансування будівництва житла. З появою бюджетних коштів постане по-

треба у спорудженні “соціального житла” для населення з малими прибутками, а також з’явиться можливість покращання і реконструкції існуючих житлових будинків, насамперед – утеплення зовнішніх стін. Разом з тим необхідно проводити дослідження центральних кварталів з метою пошуку ділянок і споруд, що потребують реконструкції.

1. Райони та міста Львівщини. Інформаційно-статистичний збірник. – Львів, 1997.
2. Современная советская архитектура 1955–1980 гг. Под ред. Н.П.Былинкина и А.В.Рябушина. – М., 1985. С.78. 3. Посацький Б., Паюк М. Нова забудова сельбищної території Львова (1965-1995) // Вісн. ДУ «Львівська політехніка». 1998. № 358.

УДК 728.61

Лучко Л.І., Банах А.І.

НУ “Львівська політехніка”, кафедра АП

НАРОДНІ ТРАДИЦІЇ У БУДІВНИЦТВІ ЖИТЛА УКРАЇНЦІВ

© Лучко Л.І., Банах А.І., 2000

Висвітлено питання збереження та застосування традицій при будівництві народного житла українців. Робиться спроба бачення їх в площині духовного розвитку нації. Через відповідні звичаї та обрядові норми автори показують відношення українців до власного житла як до чогось більшого, ніж до місця тимчасового перебування.

У цьому бурхливому потоці життя, коли на його вершину виходять і поєднуються здавалось би несумісні речі, у цій гонитві за прогресом ми занедбали не тільки культуру, традиції, залишені нам у спадок попередніми поколіннями народних майстрів, а й особистий добробут, спокій та здоров’я. Суспільство на сучасному етапі дедалі частіше приділяє увагу вивченню людини, її внутрішнього світу та взаємозв’язку з природою та Богом.

Український народ як автентична нація, впродовж багатьох тисячоліть проживаючи на своїй землі, нагромадив безліч знань. Ці знання добувались з власного досвіду і знаходили своє відображення як в усній народній творчості (повір’я, приказки, легенди), так і використовувались для повсякденного життя.

Будівництво житла в народній традиції було пов’язане з відповідними звичаями і обрядовими нормами. Вони відображали важливі етапи будівництва, а також пов’язувались з часом і місцем будівництва, кількістю вікон, їх орієнтацією за сторонами світу. Важливе значення надавали пошуку “щасливого” місця і підбору матеріалу для будівництва.

“Є люди, які визначають добрі місця. Насипають на ніч зерна на ті місця, де має бути “слуп” на хату. І коли три ночі підряд нічого не розпорпує ті купки зерна, то там можна закопувати “слупа”, а коли розпорпані – треба поступитися” [6].

Українці дотримувались давніх народних настанов: “не будувати хати при дорозі, на місці, де колись проходила стежка, на роздоріжжі, на межі, на бузині, на могилі”. Не можна ставити хату на таких місцях, де стався злочин (хтось когось вбив тощо) [7]. Краще ставити хати на рівному, на відсонні і на цілині поблизу води: “де нема води – там хату не клади” – говорить народна мудрість.