



УДК 332.3

## SOME ASPECTS OF URBAN LAND PLANNING ДЕЯКІ АСПЕКТИ ПЛАНУВАННЯ МІСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ

Smoliarchuk M.V. / Смолярчук М.В.

*p.h.d., prof. / к.е.н., доц.*ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-7350-431X>

Lviv National Environmental University, V/ Velykogo, 1, 80381

Львівський національний університет природокористування, Львів, В.Великого, 1, 80381

**Анотація.** В роботі розглядаються науково-теоретичні засади планування і управління землями міст в сучасних умовах регулювання земельних відносин. Завдання, які нами поставлено, вимагають концентрації уваги на всебічних аспектах взаємодії міста з об'єктами промисловості, історико-культурними утвореннями, периферійними зонами, зонами транспорту і з їх впливом на формування житлових утворень в контексті екологічно-безпечного природнього середовища.

Розкрита роль потреби вдосконалення просторового розвитку периферійних територій при плануванні сучасних міст. Як об'єкт дослідження обрано територію мікрорайону Збоїща Шевченківського району міста Львова.

**Ключові слова:** просторове планування, регулювання земельних відносин, планування міського землекористування, периферійні території.

**Вступ.** Обрана нами проблематика, як виявилось, потребує пошуку нових осучаснених підходів та методів дослідження просторового та містобудівного планування. Значне зростання кількості міст до повномасштабного вторгнення, спонукало до освоєння нових земель та територій для розміщення будівництва як промислових так і житлових об'єктів. Звичайно, на сьогодні, враховуючи попит на земельні ресурси, вибір буде на користь порушених та обмежено придатних земель для житлового будівництва. Розуміємо, що є необхідністю відмова від екстенсивних методів і перехід навпаки до інтенсивних екологічно-орієнтованих методів в розплануванні і забудові міського землекористування.

**Основний текст** Стрімкий розвиток різноманітних методів планування та забудови характерний для багатьох країн зарубіжжя та, головним чином, зорієнтований на питаннях раціональності землекористування еколого-безпечності та вдосконаленні існуючої бази планування тої чи іншої країни.

Еколого-безпечному територіальному розвитку в системі сталого землекористування міських земель, в останні роки присвячена особлива увага й в нашій державі. Розуміємо, що саме останні виступають важливим механізмом формування екологічно-сприятливого проживання людей та раціонального використання природних ресурсів, в тому числі й земельних. Такі механізми дозволяють забезпечити розвиток внутрішніх і зовнішніх функціонально-планувальних залежностей [1].

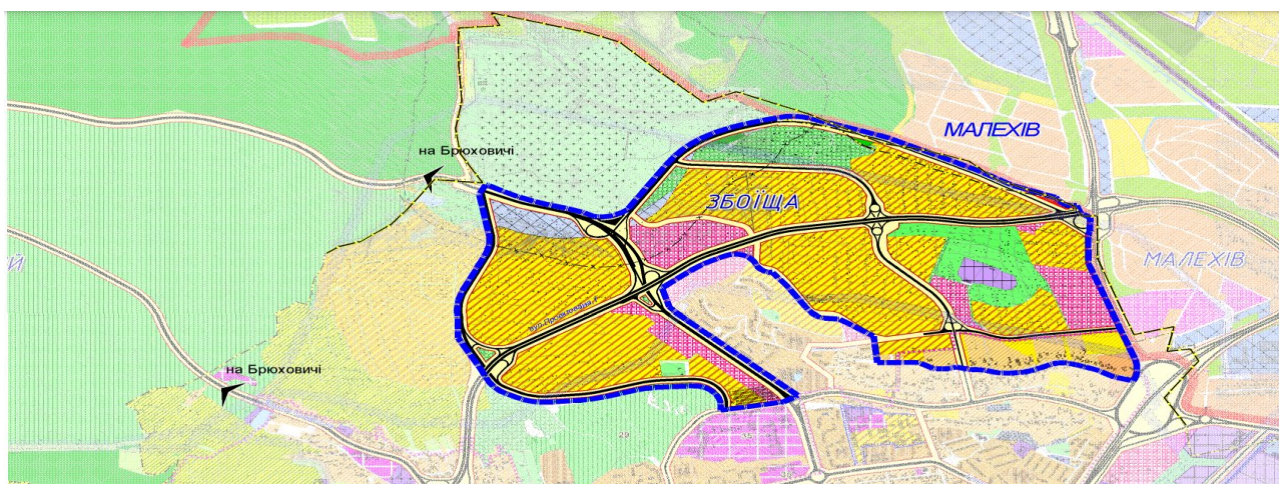
Вітчизняне містобудування та просторове планування зумовлює необхідність проведення містобудівної оцінки територій. Зокрема, освоєння територій, які можна було б залучити під проектування нової забудови чи реконструкції. Проте, для цього необхідно проводити детальний аналіз, прогноз стану природних та антропогенних систем містобудування, та ретельного аналізу їхньої взаємодії [1,2].



Слід відмітити, що в останні роки спостерігається суттєве скорочення українського населення до понад 8 мільйонів, а починаючи з 24 лютого через військову агресію росії, ще більшого його скорочення. Проте, все ж таки в останні 15 років території населених пунктів, зокрема земель під забудовою стрімко зростали. Щодо військового вторгнення, то такі території, помічено, теж зросли, але уже здебільшого на західних теренах нашої країни. За спостереженнями Світового Банку, наша держава входила до п'ятірки країн, де спостерігалась найбільша кількість забудованих територій. До лютого 2022 року майже 33,3 км<sup>2</sup> нашої території входила до земель забудови, а це зауважмо, далеко перегнало показники Бразилії, де вони складають – 33,5 км<sup>2</sup>.

Попри такий показник високої забудованості території, існує проблема дефіциту міських територій, насамперед таких, які були б придатними та відповідали містобудівній оцінці території для розвитку міста на перспективу, через будівництво об'єктів різного функціонального призначення. Водночас спостерігаємо, що велика частка міських територій без виключення усіх функціональних зон є використаною неефективно. Найбільше місто зіштовхується з проблемою, де організувати території під розміщення полігонів ТПВ, міських кладовищ, очисних споруд для водовідведення, чи міських водозаборів. Що в свою чергу, спонукає до пошуку територій або в непривабливих районах міста, чи поза межами міста на його периферійних територіях.

Керуючись чинним законодавством, включення новоорганізованих містобудівних об'єктів до функціонально-планувальної структури будь-якого міста нашої держави повинно проходити із врахуванням чутливості та потенційного впливу новоутвореної функції на вже існуючу міську функціональну організацію мікрорайонів. В нашому дослідженні це мікрорайон Львова – Збоїща (рис. 1) [4].



**Рисунок 1** Схема розміщення мікрорайону Збоїща

Район за планувальним районуванням належить до північного планувального району Львова. Збоїща – місцевість яка віднесена до Шевченківського району міста Львова. Станом на 2022 рік, обмежується вулицями Миколайчука, Полтвяною та вулицею Б. Хмельницького. Район





вважається, най північнішою точкою міста з-поміж інших мікрорайонів Львова [5,6,7].

Довгий час уже за часів сучасності в мікрорайоні не було якихсь об'єктів економіки та роздрібної торгівлі. Та на початку 1990-х, уже на виїзді із Збоїщ (вул. Б. Хмельницького) в напрямку смт. Малехів запрацював ринок «Галицьке перехрестя», який функціонує й по сьогоднішній день.

Щодо особливостей планування мікрорайону, слід відзначити, що забудова багатоповерховими будинками в цьому районі практично до недавнього часу відбувалася дуже кволо. «Знаковою» та найвідомішою спорудою Збоїщ є «Китайська стіна». Збудований житловий будинок ще за радянської влади, будинок по вулиці Б. Хмельницького 267/269, вважається найдовшим і до цього часу, коли львівська забудова майже досягла свого апогею, маємо найвищі та найнезвичніші архітектурні проекти [6].

Ідея освоєння території урочища “Збоїща” під район багатоповерхової житлової забудови узгоджується із затвердженим у 1966 році генеральним планом Львова. Згідно містобудівної документації 1966 року територія, яку нині за земельно-кадастровими даними облікуємо як колективні сади, входила до земель оборони та використовувалась в ролі військового полігону.

Першу містобудівну документацію для житлового району «Збоїща» таку як детальний план території розроблений в 1979 році. Детальний план (рис. 2) передбачав комплексне освоєння периферійної території «Збоїща» під організацію багатоповерхового житлового фонду, панельного типу. Так керуючись детальним планом території збудованими були перші із 6-ти мікрорайонів М-42 Миколайчука, Щурата, Дж. Леннона. На початку 1980 року закладається проект Голосківського кладовища, яке в сьогоднішніх межах далеко перевищує проектні межі [3].

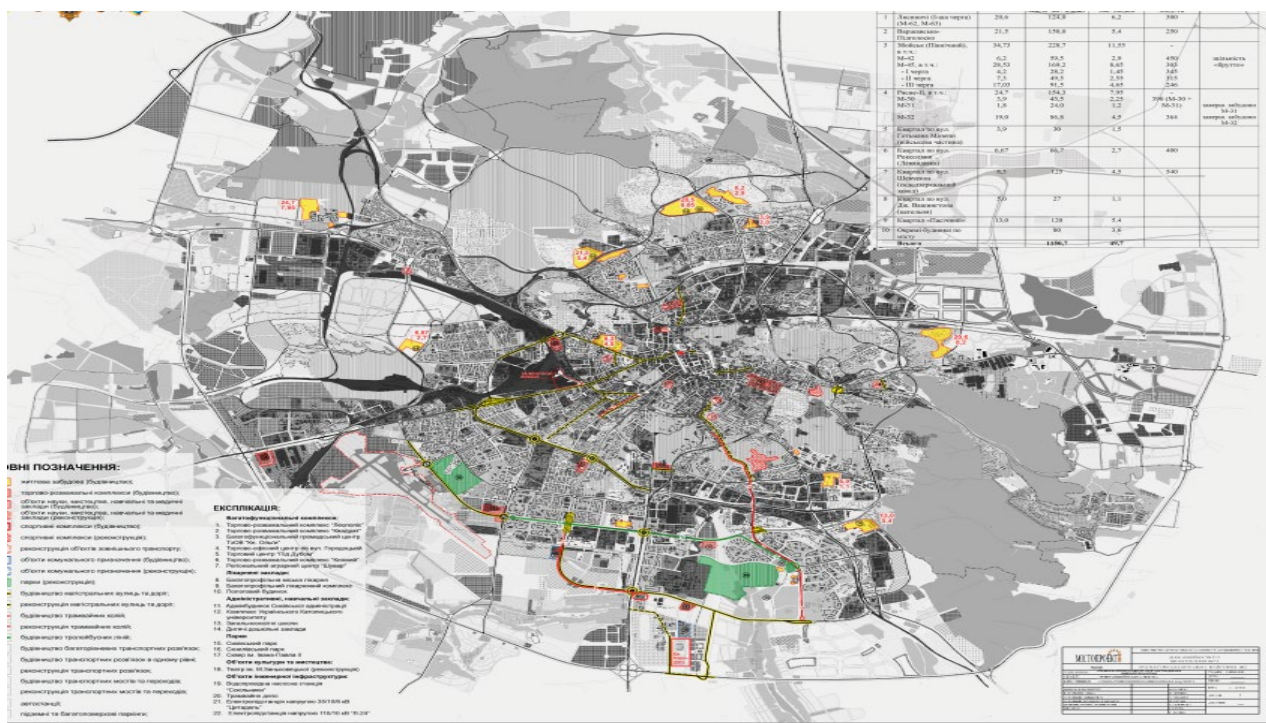


Рисунок 2 Детальний план забудови



Таке регулювання щодо подальшого функціонального використання міської території, має передбачатись затвердженням зонінгом міста, його актуальним генеральним планом (затверджений 30.09. 2010 року Ухвала Львівської міської ради № 3924). Відзначимо, зважаючи на локальні характеристики міських територій, слід детальніше вивчати та досліджувати її потенціали. Необхідно максимально вивчити потенціал таких периферійних територій, щоб не порушити міського балансу. Наприклад якщо мова йде про ущільнення забудови таких периферій, слід «толерантно» відноситись до існуючого середовища [5,7].

Зокрема нами обґрунтовано необхідність оптимізації функціонального зонування території та планувальної структури мікрорайону Збоїща, при цьому варто зберегти сформовану вулично-дорожню мережу Шевченківського району. Таким чином функціональне наповнення даної зони на перспективу представлятиметься перевагою малоповерхової забудови квартирної і садибного типів. Зауважмо, що по площі ця територія існуючої забудови садибного типу є більшою, ця зона вважається квартирною з зважаючи на такі показники:

- ❖ кількість квартир переважає над кількістю садибної забудови;
- ❖ ущільнення території відбуватиметься за рахунок будівництва малоповерхової квартирної забудови.

Вважаємо, що мікрорайон «Збоїща» як периферійна територія міста Львова повинен забезпечувати виконання таких функцій зовнішнього та внутрішнього поясу. Зокрема внутрішній пояс повинен забезпечити функціонування таких функцій як:

- ❖ Містообслуговуючої;
- ❖ Містодоповнюючої;
- ❖ Розселенської;
- ❖ Природоохоронної;
- ❖ Інженерно-комунікаційної;
- ❖ Виробничої.

Вважаємо, що зростання нового відсотку житлової забудови у досліджуваному нами мікрорайоні Збоїща та явна відсутність інфраструктурних об'єктів, повинна, насамперед, стимулювати розвиток таких об'єктів, збільшення їх кількості відносно уже існуючих, адже розуміємо, що така кількість є недостатньою для нормального функціонування нашого мікрорайону. Беззаперечно, вважаємо доцільним таке проектування інфраструктурних елементів з виконанням ними функцій обслуговування населення, навчально-освітніх закладів, які відсутні сьогодні. В нашому дослідженні, враховуючи нинішню ситуацію, пов'язану з війною в державі, розуміємо, що із зростанням відсотку тимчасово переміщених осіб зростатиме й потреба не лише в житловому фонді, але одночасно в потребі забезпечення об'єктами культурно-побутового та іншого призначення.

### **Висновки.**

Були розглянуті приклади залучення периферійних територій міст при просторовому плануванні міст, що дозволить реалізовувати проекти розвитку міста в цілому нових галузей, модернізацію чи створення промислових



підприємств, формування інноваційних економічних кластерів, де будуть організовуватись технологічні парки, та інші об'єкти.

Основна мета планування таких периферійних територій як досліджуваний мікрорайон Збоїща, насамперед, має бути у забезпечення взаємної відповідності між різносторонніми громадськими потребами мешканців міста і можливостями природного та технічного комплексу для кожного виду їхнього господарського використання. А найголовніше, на нашу думку, це беззаперечне формування умов збалансованого еколого-орієнтованого розвитку міських територій, в нашому випадку міста Львова.

### Література:

1. Габрель, М. М., Морфологія та комфортність середовища міст. Показники й методи оцінки взаємодій, Містобудування та територіальне планування, - 2018.с. 78–91
2. Коник, С. І., 2019. Вплив процесу ущільнення забудови на візуальний образ Львова. Сучасні проблеми архітектури та містобудування, 54, С.257-267.
12. Львівська міська рада, 2021.
3. Детальні плани територій [online] Доступно:< <https://city-adm.lviv.ua/lmr/detalni-plani-teritorij-old>>
4. Львівська міська рада. Комплексна стратегія розвитку Львова на 2012-2025 рр. [online]. Доступно: < [https://www8.city-adm.lviv.ua/inteam/uhvaly.nsf/0/23349f49bc91ba52c225793400489747/\\$FILE/%D0%A1%D0%B5%D1%81%D1%96%D1%8F2.pdf](https://www8.city-adm.lviv.ua/inteam/uhvaly.nsf/0/23349f49bc91ba52c225793400489747/$FILE/%D0%A1%D0%B5%D1%81%D1%96%D1%8F2.pdf)>
5. Львівська міська рада: <https://city-adm.lviv.ua/news/city/housing-and-utilities/289934-u-lvovi-rozpovily-pro-priorytetni-kroky-z-pokrashchennia-infrastruktury-zhytlovoho-mikroraionu-zboishcha>
- 6 Містобудівний кадастр Львова – Львівська міська рада [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <https://mbk.city-adm.lviv.ua/>
7. Офіційний портал Львівської міської ради [Електронний ресурс] : - Режим доступу: <https://www8.city-adm.lviv.ua/inteam/uhvaly.nsf/> (SearchForWeb)/A2519DE8C190D1E CC2257 CB0004FCCB5

### References.

1. Gabrel, M. M., Morphology and comfort of the urban environment. Indicators and methods of assessment of interactions, Urban planning and territorial planning, - 2018.p. 78–91
2. Konyk, S. I., 2019. The impact of the process of building densification on the visual image of Lviv. Mo Detailed plans of territories [online] Available:< <https://city-adm.lviv.ua/lmr/detalni-plani-teritorij-old>>dern problems of architecture and urban planning, 54, P.257-267. 12. Lviv City Council, 2021.
3. Detailed plans of territories [online] Available:< <https://city-adm.lviv.ua/lmr/detalni-plani-teritorij-old>>
4. Lviv city council. Comprehensive development strategy of Lviv for 2012-2025 [online]. Available: < [https://www8.city-adm.lviv.ua/inteam/uhvaly.nsf/0/23349f49bc91ba52c225793400489747/\\$FILE/%D0%A1%D0%B5%D1%81%D1%96%D1%8F2 .pdf](https://www8.city-adm.lviv.ua/inteam/uhvaly.nsf/0/23349f49bc91ba52c225793400489747/$FILE/%D0%A1%D0%B5%D1%81%D1%96%D1%8F2.pdf)>
5. Lviv City Council: <https://city-adm.lviv.ua/news/city/housing-and-utilities/289934-u-lvovi-rozpovily-pro-priorytetni-kroky-z-pokrashchennia-infrastruktury-zhytlovoho-mikroraionu>



zboishcha

6. Urban Cadastre of Lviv - Lviv City Council [Electronic resource]. - Access mode: <https://mbk.city-adm.lviv.ua/>

7. Official portal of the Lviv City Council [Electronic resource]:- Access mode: [https://www8.city-adm.lviv.ua/inteam/uhvaly.nsf/\(SearchForWeb\)/A2519DE8C190D1ECC2257CB0004FCCB5](https://www8.city-adm.lviv.ua/inteam/uhvaly.nsf/(SearchForWeb)/A2519DE8C190D1ECC2257CB0004FCCB5)

**Abstract.** *The work examines the scientific and theoretical foundations of planning and managing urban lands in contemporary conditions of regulating land relations. The tasks we have set require a focus on comprehensive aspects of the interaction between the city and industrial objects, historical-cultural formations, peripheral areas, transport zones, and their impact on the formation of residential areas in the context of an environmentally safe natural environment.*

*The role of improving the spatial development of peripheral territories in planning modern cities is justified. The research focuses on the territory of the Zboishcha microdistrict in the Shevchenkivskyi district of Lviv city.*

*The necessity of optimizing the functional zoning of the territory and the planning structure of the Zboishcha microdistrict is substantiated. At the same time, it is important to preserve the existing road network in the Shevchenkivskyi district. Therefore, the future functional content of this area should predominantly consist of low-rise residential and cottage-type construction.*

*We believe that the growth of the new percentage of residential development in the researched Zboishcha microdistrict and the evident lack of infrastructure objects should stimulate the development of such objects, increasing their quantity relative to the existing ones, as we understand that the current quantity is insufficient for the normal functioning of our microdistrict.*

*The main goal of planning such peripheral territories as the studied Zboishcha microdistrict should be to ensure the mutual correspondence between the various public needs of city residents and the capabilities of the natural and technical complex for each type of their economic use.*

**Key words:** *Spatial planning, land relations regulation, urban land use planning, peripheral territories.*