

728.03, 728.3

*к. арх., Якубовський І. В.,  
кафедра дизайну і основ архітектури,  
Якубовський В.Б.  
кафедра архітектурного проектування  
Національного університету «Львівська політехніка»*

## **ОСОБЛИВОСТІ ПЛАНУВАЛЬНИХ ВИРІШЕНЬ САДИБНИХ ДІЛЯНОК У ЛЬВОВІ ДРУГОЇ ПОЛОВИНИ XIX – ПОЧАТКУ 30-ТИХ РОКІВ XX СТ.**

Анотація: проаналізовані основні напрямки планувальних вирішень садибних ділянок у Львові з кінця дев'ятнадцятого століття до тридцятих років двадцятого століття. Запропоновано класифікацію міського садибного житла за рядом критеріїв.

Ключові слова: садибна ділянка, садиба, житло, Львів.

**Вступ.** Комплексне дослідження садибного житла є неможливим без аналізу самих ділянок, особливостей їх планувальних вирішень, габаритів та складових генплану. Дільниці садибного житла мають важливе значення для створення архітектурного образу міста як загалом, так і для окремих районів, де садибна забудова домінує. [1]

**Мета статті.** У результаті аналізу генпланів садиб, частина яких є представлена на рис. 1.1 – 1.3, розробити їх класифікацію.

**Виклад матеріалу.** У 1849 р. австрійським урядом виконується перша кадастрова карта Львова «*HauptstadtLemberg /Lwyw / sammtdenVorstdtten 1tes ViertelHaliczerVorstadt / Pasielimiejskie / 2tes ViertelKrakauerVorstadt 3tes ViertelZyikiewerVorstadt 4tes ViertelBrodyerVorstadtinGalizien*». Кадастрові зйомки на території Галичини австрійський уряд розпочав ще у 1785–1787 рр. з метою обміру та описів ґрунтів по всій державі та визначення площ земельних ділянок з метою оподаткування. Кадастрові зйомки Львова, як частини Галичини, були здійснені у 1848 р., а у наступному році була видана карта, оновлена в 1879 р. яка стає основним джерелом для розробки генпланів для архітекторів[2].

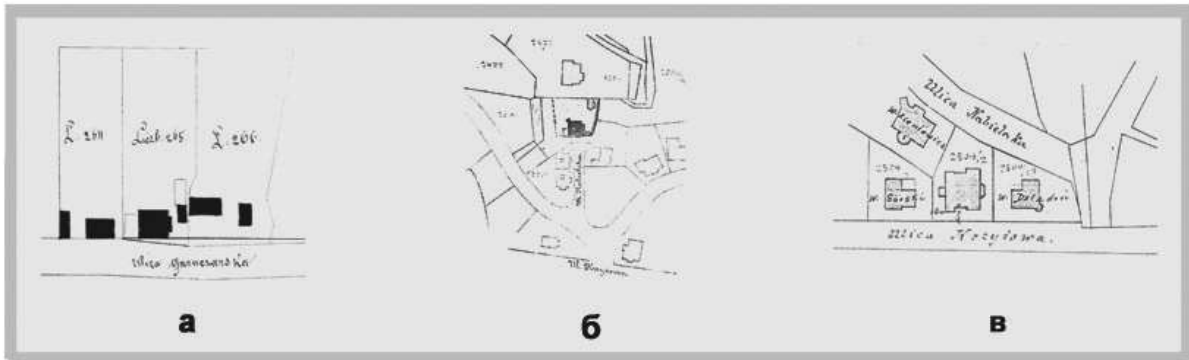
Генплан палацу Голуховського, запроектованого у 1864 р. вздовж сучасної вул. Листопадового Чину, 14, демонструє приклад вирішення ділянки саме палацової будівлі. Ділянка трапецієвидної форми, що визначено напрямками вулиця. Площа ділянки становить приблизно 8 000 м<sup>2</sup>. Палац розташований у глибині ділянки на центральній осі, збоку – будівля для челяді та стайні, які своїм фасадом формують частину фронту сучасної вулиці Огієнка.

Із 1870-х років розпочинається інтенсивне будівництво садибного житла у Львові. Приклад вирішення генплану садиби того часу демонструє проект однорозинного житлового будинку на вул. Драгоманова, 36, який був запроектований у 1878 р. Е. Кеглером (рис. 1.1, а) [3]. Територія вздовж новопрокладеної вулиці розбита на видовжені ділянки, їх довжина становить до 65 м, а ширина 20–25 м (площа у середньому 1400 мІ). Будинки розташовані здебільшого впритул до межі ділянки вздовж дороги. На всіх ділянках окрім головної будівлі передбачено допоміжні.

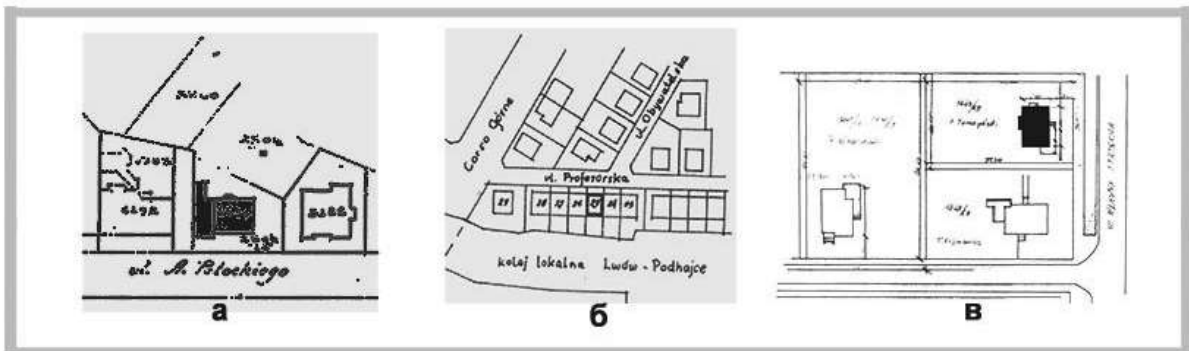
Інакше були вирішені генплани особняків та віл, розташованих у сформованій забудові або забудові, що лише формувалася. Меншими були габарити ділянок: 20ч25 м х 30ч45 м та площу у середньому 600 – 1000 мІ. При таких габаритах під «пляму» забудови відводилася майже третина площі всієї ділянки. Будівлі, як правило, розташовували у центрі ділянки. Такими прикладами є особняк на вул. Технічній, 2 (1880–1881 рр., арх. А. Каменобродський), вул. Вербицького, 4 (1889–1890 рр., арх. Л.-Б. Рамулт), вул. Вербицького, 6 (1891 р., арх. Л.-Б. Рамулт), вул. Гушалевича, 5 (1892 р., арх. Б. Бауер), вул. Лисенка, 63 (1895 р., арх. Я. Карасінський). Зважаючи на невеликі розміри ділянок, на них не передбачалося ніяких допоміжних будівель. Таким чином, з точки зору функціонального зонування ділянки, тут можна говорити про виділення лише вхідної (репрезентативної) та відпочинкової (рекреаційної) зони. Перша з них формувалася біля головного входу у будівлю, а друга – біля додаткового виходу з тераси, веранди або «чорного» входу для челяді.

Характерним для розвитку садибної забудови Львова в останній третині ХІХ ст. було будівництво великими дільницями на південних та південно-східних околицях Львова. Найзначнішим прикладом є Кастелівка. Згідно задуму Ю. Захаревича та І. Левинського дільниця була поділена на 64 ділянки різної площі та конфігурації. Здебільшого площі таких ділянок коливалася від 400 до 800 мІ. Часто вони були неправильної форми, а їх конфігурація визначалася напрямками вулиць.

Новітньою була не лише концепція Кастелівки в цілому, але й багатоваріантність постановки будинків на ділянках – тут зустрічаємо практичні всі відомі типи: вільнорозташовані, спарені та блоковані. Прикладами вільнорозташованих будинків є будинки на вул. Котляревського, 4, 33; вул. Чупринки, 17 (рис. 1.2 а)[4], 19 і 33; вул. Нечуя-Левицького, 6 (всі проекти створені у 1890–1900 рр. в архітектурному бюро І. Левинського).

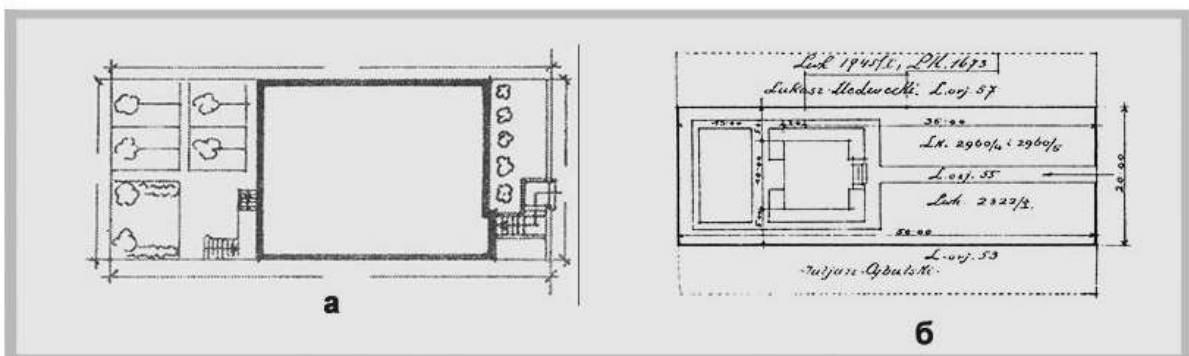


**Рис. 1.1.** Варіанти розташування садибних ділянок у забудові Львова у II половині XIX ст.  
*а* – розташування ділянок та садибних будинків вздовж вул. Гончарної (Драгоманова) у 1870 роках: будинки розташовують вздовж червоної лінії бо у глибині ділянки, є у наявності додаткові будівлі;  
*б та в* – розташування ділянок та садибних будинків на ділянці Кастеліки у 1890-х роках: будинки мають мальовничішу типологію, розташовані у глибині ділянок.



**Рис. 1.2.** Варіанти розташування садибних ділянок у забудові Львова у міжвоєнний період

*а* – садиби вздовж вул. Потоцького (Чупринки) у 1924 р.: будинки розташовані з відступом від червоної лінії, є варіанти розміщення будівлі впритул до бокової межі; *б* – садиби на Професорській колонії у 1930- роках: різні способи розташування будинків на ділянці як окремо розташовані, спарені, блоковані; *в* – садиби у районі вул. Власна Стріха (Мирного) у 1930-х роках: будинки окреморозташовані на ділянці



**Рис. 1.3.** Варіанти розпланування садибних ділянок  
*а* – садиба на Професорській колонії вздовж вул. Професорської (Ніцинського);  
*б* – садиба на вул. Антоновича, 55 (1923 р., арх. Ж. Пйонтковський)

Здебільшого будинки розташовані у центрі ділянки (рис. 1.1, в), проте є приклади їх розташування впритул до фронтальної межі ділянки (рис. 1.1, б)

В останньому випадку таке розміщення будинку дало можливість розташувати на ділянці допоміжну будівлю. Прикладами спареного житла є будинки на вул. Котляревського, 27 і 29.

Варіанти блокування садибних будинків презентують будівлі на вул. Кольберга, 4, 6, 8. Будівлі відсунуті від фронту забудови, таким чином утворюється невеликий палісадник перед будинком, що формує репрезентативну зону. Позаду споруди розміщено рекреаційну зону, а господарська зона не передбачена.

Вулицею, що інтенсивно формувалася наприкінці XIX – початку XX ст. за рахунок будівництва садибного житла, є сучасна вулиця Коновальця. Тут також запропоновано різні варіанти вирішення генпланів ділянок. Значну частину складають вільнорозташовані будинки: вул. Коновальця, 26 (1894 р., арх. Я. Карасінський), 47 (1901 р., арх. І. Левинський), 65 (1903 р., арх. Я. Зайперл), 89 (1904 р., арх. Т. Обмінський), 102 (1905 р.), 100 (1910 р., арх. С. Улейський). У забудові вулиці є спарене житло: вул. Коновальця, 72 і 74 (1901 р., арх. І. Левинський), 88 (1904 р., арх. М. Маковіч) і 90 (1908 р., арх. Т. Стриєнській). Нетривіальним є вирішення генплану ділянки будинку № 88: у плані будівля «Г» – подібна і хоча ділянка невелика (близько 300 мІ) у її мажах ще розташована допоміжна будівля – стайня. Однією стороною будинок примикає до сусіднього, а з іншої сторони утворюється проїзд до стайні.

Прикладом блокованих будинків, розташованих по фронту забудови, є будинки на вул. Л. Толстого, 8–12 (1910–1911 рр., арх. А. Міллер). Прикладом будівництва блокованих будинків, з відступом від фронту забудови, є забудова з одинадцяти будинків вздовж вул. Одеської. Будинки розташовані з відступом від лінії забудови на 2,5 м, проте суміщені один відносно одного на 0,5 м.

У міжвоєнний період у Львові освоювалися великі нові території під забудову і деякі з них виділяються під садибне будівництво – це т.зв. житлові колонії (робітничі, офіцерські тощо). Наприклад, район офіцерської колонії у межах вулиць Черешневої, Самійленка, Пчілки складався із 42 ділянок, на яких були запроектовані спарені та блоковані по 4 та 7 садибні будинки. Завдяки такому способу розташування будинку економилася площа ділянки та зменшувалася довжина інженерних комунікацій. Прикладами спареної забудови є садибні будинки на вул. Самійленка, 5, 7, 10, 12, 13, 15 та на вул. Черешневій, 2, 4, 6, 8, 7, 9 (1923 р., арх. В. Якимовський), на вул. Самійленка, 2, 4 (1927 р., арх. М. Зімберген), на вул. О. Пчілки, 15, 17 (1928 р., арх. Р. Воельпель). Габарити ділянки становили 22ч25 м х 30ч35 м. Будівлі були відсунуті від фронту забудови на 3 м, позаду них формувалася простора рекреаційна зона. Прикладами блокованої забудови є будинки на вул. Самійленка, 14, 16, 18, 20 (1926 р., арх. Р. Воельпель), де було запроектовано

сім блокованих будинків. У випадку блокованої забудови інакшими були габарити ділянок: 8ч10 м х 30ч35 м. Будівлі були розташовані у ряд з невеликим зсувом одна відносно одної з відступом від фронту забудови у середньому на 3 м.

Цікавим прикладом блокованої забудови є три садибні однородинні будинки на вул. Жуковського, 3–5 (1923 р., арх. Є. Червінський, А. Захаревич). Будинки будувалися вже тоді, коли був сформований основний фронт вулиці коридорного типу. Це визначило характер розташування будинків майже на лінії із фронтом забудови вулиці.

Комплекс вздовж вул. Мирного є сформований із 23 будинків двох архітектурно-планувальних типів, які є розташовані в один ряд по обидва боки вулиці. Ділянки при такому розташуванні мають розміри 20ч25 м х 40ч45 м. У середньому площа таких ділянок становить 1000 м<sup>2</sup>. Вільнорозташовані будівлі знаходяться практично у центрі ділянки і функціонально розмежують її на дві зони: репрезентативну та рекреаційну. Генплан набуває чіткої симетрії.

Мінімальними є розміри земельних ділянок робітничих колоній на Сигнівці: їх площа сягала ледве 200 м<sup>2</sup>. Будівлі були спарені, відсунуті від лінії забудови на 3 м, формуючи вхідну зону.

Різні типи забудови, а відтак і різні варіанти організації генпланів були передбачені у розплануванні «Професорської колонії» у 1930-х роках (рис. 1.2 б). Проектом були передбачені ділянки 400 м<sup>2</sup> для розміщення вільно розташованих будинків і всього 200 м<sup>2</sup> для блокованої забудови. Вільнорозташовані будинки знаходилися посередині ділянки з відступом від червоної лінії 3–4 м, допоміжних будівель не передбачалося. Блоковані будинки формували суцільний фронт забудови із 6–7 будинків з відступом від червоної лінії 3 м. При такому розміщенні позаду будинку залишалося вільного простору всього 6–8 м.

У 1930-х роках продовжувалося формування садибної забудови на Новому Львові у районі вулиць Мирного (рис. 1.2 в), Мишуги, також вулиць Стрийська, Гвардійська. Ділянки мали більші габарити 35ч40 м х 45ч50 м, відповідно і площу 2000 м<sup>2</sup>. Будинки на ділянках розташовувалися здебільшого у центральній частині з відступом від червоної лінії 4 м. Як правило, додаткових будівель на ділянках згідно проекту не передбачалося. Наприкінці 1930-х років на деяких кресленнях з'являються гаражі, які проектують як окремо розташовані, виявлені також проекти лише гаражів, які добудовували до раніше споруджених будинків.

На жаль, далеко не всі архівні проектні креслення мають у своєму переліку пропрацьовані генеральні плани ділянок (дуже часто такого креслення взагалі не передбачалося, а архітектори обмежувалися лише ситуаційними

схемами та демонстрацією на них лише постановки будівлі та організацією підходів та під'їздів до неї). Збережені генеральні плани надають можливість виявити основні принципи організації ділянок. На рис. 1.3а показано варіант організації генплану ділянки рядового будинку у блокованій забудові. Перед будинком організовано невеликий палісадник, до головного входу ведуть зигзаподібно вирішені сходи. Позаду будинку організовано вихід у тильну частину ділянки, де передбачено три невеликих озеленених простори, які можуть бути використані як у відпочинкових, так і в господарських цілях.

Подібну за функціональним зонуванням має вирішення садиба, розташована на вул. Антоновича, 55 (1923 р., арх. Й. Пйонтковський), проте змінені пропорції репрезентативної та рекреаційної частин (рис. 1.3 б)[5]. Габарити ділянки 50х20 м, параметри репрезентативної зони 25х20 м, а позаду будинку запроектована лише невелика 15х20 м відпочинкова зона.

## ВИСНОВКИ

Проаналізовані вирішення генпланів ділянок дозволяють зробити висновок про те, що основними зонами були наступні: зона забудови, репрезентативна та рекреаційна зона. Інколи передбачалася господарська зона, у тильній частині ділянки біля «чорного входу» у будинок.

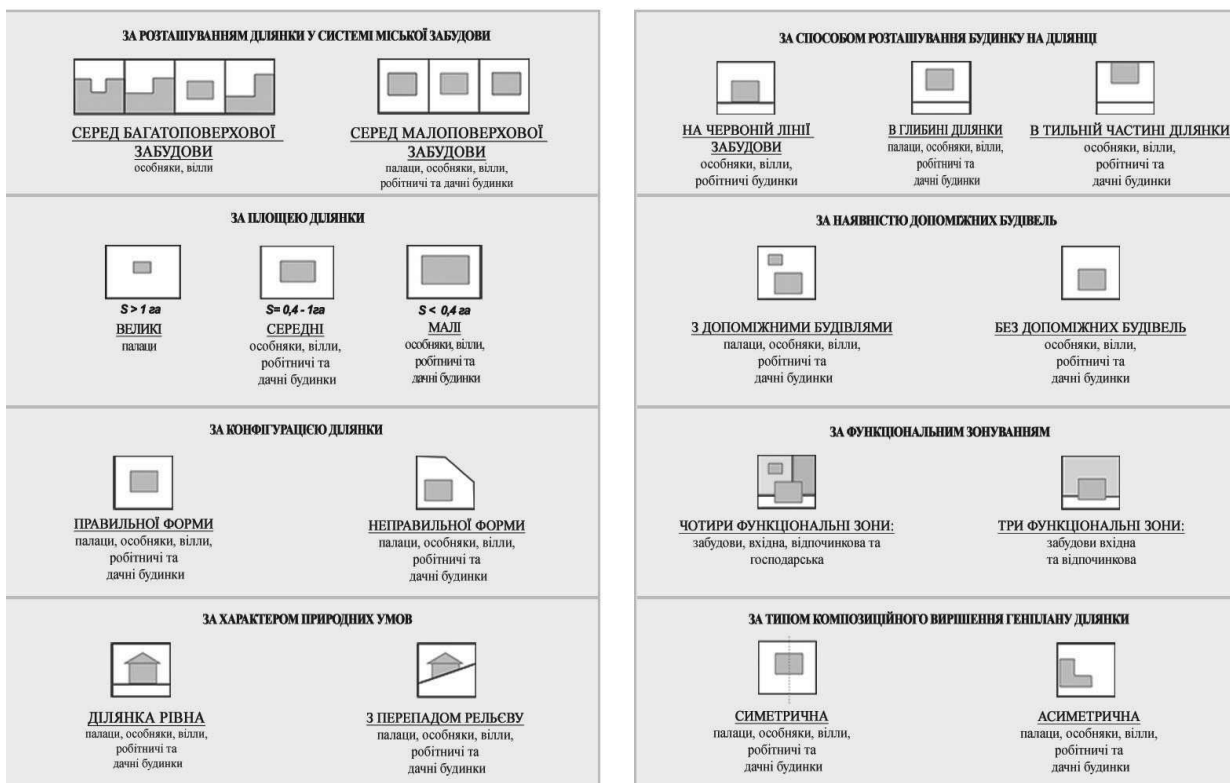


Рис. 2 Класифікація садибних ділянок Львова

Стосовно природних умов, то найпоширенішими були ділянки із пологим рельєфом, без перепаду висот. Такими прикладами є забудова вздовж вул. Коновальця, Рудницького, район Нового Світу, Кастелівки та Міського саду, Професорської колонії, робітничої колонії на Сигнівці, офіцерських колоній. Деколи ділянки зі значними перепадами висот також призначалися під приватну забудову. Це є район вул. Драгоманова, де перепади висот становили до 5–8 м.

На основі аналізу організації садибних ділянок розроблена їх класифікація, починаючи із другої половини XIX ст. до 30-тих років XX століття (рис. 2). Класифікація садиб запропонована за наступними критеріями:

- **за розташуванням ділянки у структурі забудови.** Ділянка може бути розміщена локально серед багатоповерхової забудови, або серед малоповерхової садибної забудови, як одна із складових комплексної забудови;
- **за площею ділянки** розрізняють великі ділянки (площа більше 1000 мІ, призначені для великих особняків чи вілл, а також палаців), середні ділянки (площа від 400 мІ до 1000 мІ, призначені для особняків, вілл, робітничих та дачних будинків), малі ділянки (площа менша від 400 мІ, призначені для особняків, вілл, робітничих та дачних будинків);
- **за конфігурацією ділянки** розрізняють правильної форми (прямокутні, квадратні) та неправильної форми. Конфігурація ділянки не була пов'язана із типом забудови;
- **за характером природних умов** розрізняють пологі ділянки та ділянки з перепадами рельєфу;
- **за способом розташування будинку на ділянці** розрізняють будинки збудовані на фронтальній лінії забудови (впритул до червоної лінії); будинки, розташовані у глибині ділянки; будинки, розташовані у тильній частині ділянки;
- **за наявністю допоміжних будівель** розрізняють садиби із допоміжними будівлями (стайні, будинки для челяді, гаражі тощо) та без допоміжних будівель;
- **за типом функціонального зонування** бувають садиби із чотири частинним зонуванням (зона забудови, репрезентативна, рекреаційна та господарська зони) та три частинним зонуванням (зона забудови, репрезентативна та рекреаційна зони);
- **за типом композиційного вирішення генплану ділянки** розрізняють симетричне вирішення та асиметричне.

Загалом, слід зазначити, що садибна архітектура є окрасою міста Львова та значно збагачує варіативність забудови, створюючи неповторний образ

міста, в якому поруч з багатоповерхівками, рядовою забудовою знаходяться самотні «острівці» садибних ділянок.

#### Література

1. І.В. Якубовський «Садибне житло Львова кінця XVII- початку XXI століть». Вісник Національного університету «Львівська політехніка» Архітектура №674 – Львів: Видавництво Львівська політехніка, 2010. – С. 86.
2. Лінда С.М. Житлове будівництво Львова у другій половині XIX століття / С.М. Лінда // Записки наукового товариства ім. Шевченка. Праці Комісії архітектури та містобудування.– Львів, 2001. – Т. ССХІ. – С. 126–153.
3. Державний архів Львівської області, ф. 2, оп. 1, спр. 3413 «Справа про будівництво будинку на вул. Драгоманова, 36».
4. Державний архів Львівської області, ф. 2, оп. 2, спр. 2536 «Справа про будівництво будинку на вул. Чупринки, 17».
5. Державний архів Львівської області, ф. 2, оп. 2, спр. 4858 «Справа про будівництво будинку на вул. Антоновича, 55».

#### Аннотація

В статті проаналізовані основні напрямки планувальних рішень усадебних ділянок у Львові з кінця дев'ятнадцятого століття до тридцятих років двадцятого століття. Предложено класифікацію міського усадебного житла по ряду критеріїв.

Ключевые слова. Усадебный участок, усадьба, жилье, Львов.

#### Annotation

In the article are analyzed the basic directions of planning decisions of manor plots in Lviv from the late nineteenth century to the thirties of the twentieth century. Is proposed the classification of urban manor house on a number of criteria.

Keywords: manor plots, manor house, accommodation, Lviv.