

# БУДІВЕЛЬНІ РЕБУСИ

Львів за своєю будівельно-планувальною розв'язкою не має аналогів у світі. Менеджери від організаційного комітету з проведення чемпіонату континенту з футболу Євро-2012 щиро подивувалися, дізнавшись, що відстані від центру міста до аеропорту, центрального залізничного вокзалу і головної автостанції майже однакові. Кожну з них можна подолати за 10 хвилин на автомобілі.

Підготовка Львова до Євро-2012 дає нові шанси для розбудови міста. Про те, які споруди з'являться у найближчі два роки, піде мова далі. А перед цим зануримося в історію забудови міста.

Лариса МАРЧУК

## «Український модерн» на Всесвітній виставці в Парижі

1900 року Європа вперше побачила під синьожовтими стягами в павільйоні «Галичина». Це був час, коли львівський архітектор, фабрикант, професор, декан будівельного відділу Львівської політехніки Іван Левинський розробив і впровадив «український стиль», або, як його згодом почали називати, – «український модерн». З кінця XIX до початку XX століття, за двадцять років, «Фабрика Левинського» спорудила не лише у Львові, а й у містах Східної Галичини півсотні будинків, у яких сьогодні проживають городяни. Архітектор-будівничий Іван Левинський одержував визнання громадськості на промислових виставках у Польщі, Австрії, Чехії, Німеччині, Росії. До того ж мав за це високі нагороди від австрійського цісаря та російського імператора.

– Іван Левинський передовсім сповідував принципи чесності, порядності, жертвності і тому всі проекти йому вдавали-



ся, – розповідає **Олесь НОГА** – львівський дослідник, автор книг про діяльність Івана Левинського. –

Він згуртував довкола себе когорту талановитих майстрів, будівничих, художників, скульпторів, започаткував ремісничі школи для учнів, де вони безкоштовно навчались.

Феномен Івана Левинського полягає у тому, що він, розпочавши практично з нуля, досяг своєю наполегливою працею великих вершин, водночас переслідував не особисту користь, а розбудовував край, у якому жив. Він завжди наголошував, що є українцем і працює для свого краю, де мешкали українці, поляки, євреї, німці. Єврейська громада Львова визнала його найкращим будівничим і довірила спорудження своїх шпиталів, від австрій-

Банк  
вул. Дудаєва, 9



## Споруди від Левинського

Варто пройтися центральними вулицями Львова і побачити шедеври у камені від архітектурно-планувального бюро Івана Левинського – це будинки на проспекті Свободи, 1, 8 – Львівський театр опери й балету та Музей етнографії (колись – Галицька ошадна каса), проспекті Шевченка, 14 – нині приміщення прокуратури області (у минулому – Будинок торгово-промислової палати), житлова забудова на площі Григоренка, 4 і на вулицях Акад. Богомольця (ансамбль споруд у стилі «рондо»), Павлова, 1–5; Друкарській, 3, 4; Кафедральній, 7–8; Руській, 12, 20; (у минулому – Українська страхова компанія товариства «Дністер»), на площі Шашкевича, 5 – Музичне училище, житлові будинки на вулицях Дорошенка, 9, 73; Руданського, 3; Донцова, 8–10а; Грушевського, 10; Пекарській, 52 – Медичний університет, Личаківській, 70 і 107 – лікарні, Дудаєва, 9; Драгоманова, 42 – Національний музей, Січових стрільців, 5, 9 – Товариство сліпих, Винниченка, 26 – Інститут українознавства (у минулому – Наукове товариство імені Т. Г. Шевченка) та Чупринки, 11а, 21; Котляревського, 20, 23, 25, 47; Коцюбинського, 21; Богуна, 5–7; Гвардійській, 28; Бандери, 2–6 та ще багато інших, а також приватні вілли і сакральні споруди.



Поліклініка  
вул. Руська, 20

ського уряду він одержав замовлення на будівництво оперного театру в результаті конкурентної боротьби з відомим віденським бюро «Г. Гельмера і Ф. Фельнера», які споруджували театри в Європі.

Іван Левинський був одним із найбагатших людей Львова. Йому належали сотні гектарів землі у місті. Він купив усі земельні наділи на Кастелівці та забудував їх. Сьогодні це – фешенебельний район у межах вулиць Чупринки, Коновальця, Нечуя-Левицького, Котляревського та інших. Левинсь-

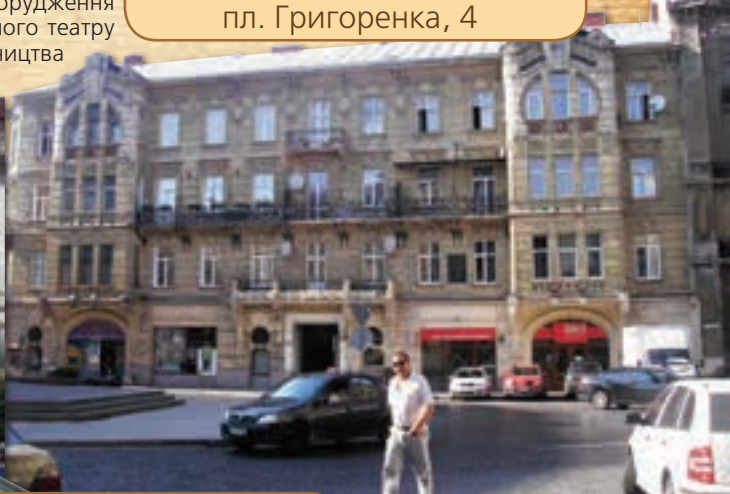
кий створив і керував конструкторським бюро, володів цегельнями, мав будівельну й кахельну фабрику, різні ремісничі майстерні з виготовлення художнього металу, скульптури, штучного каменю, обробки деревини тощо. Про його людяність, безкорисливу допомогу робітникам ходили легенди. Він запровадив на своїх підприємствах соціальну політику. Робітникам завжди вчасно виплачував платню. Його продукція успішно конкурувала із західними будівельними матеріалами. Іван Левинський відомий як новатор у будівництві. Саме його фабрика застосувала новітні на той час залізобетонні конструкції під час спорудження Львівського оперного театру та будівництва

залізничного вокзалу. Його життя та праця – гідний приклад для тих, хто сьогодні прагне робити кар'єру, але не задля власної вигоди, а щоб служити суспільству, громаді. Такі принципи сповідував Іван Левинський, адже будував для людей, як для себе.

– А коли Іван Левинський помер у віці 68 років, то одну третину свого чималого спадку заповів громадській організації «Праця», решту поділив між сином і донькою. Напевно, не кожний із сьогоднішніх багатіїв пішов би на таку жертву – віддати багатство не родині,

Прокуратура області  
пр. Шевченка, 17

Житловий будинок  
пл. Григоренка, 4



Музей етнографії  
пр. Свободи, 8

а громаді, – зауважує Олесь Нога. – Бо свою працю Левинський ототожнював із будівництвом суспільства.

Художник Іван Труш, оцінюючи його діяльність, сказав, що тільки Левинський міг «стояти ногами на нашій землі, головою бути в Європі, а руками охоплювати якнайбільше справ української нації».

# Львівська земля – найдорожча в Україні після столичної

В Івана Левинського залишилося чимало послідовників і львівська архітектурна школа назавжди здобула добру славу. Львів активно забудовувався ще до 1939 року, потім були повоєнні роки й будівництво йшло дуже повільно, а 60-ті закарбувалися «хрущовками».

– Найактивніше споруджувалися житлові райони Львова у 70–80-х роках ХХ століття. Тоді тут з'явилися вулиці Наукова, Топольна (нині Мазепа) та інші, – розповідає **директор департаменту будівництва Львівської міської ради Андрій ПАВЛІВ**. –

Лише спальний район на Сихові – це 140 тисяч населення. Але на відміну від відомого фільму, де висміювали типовість новобудов, які були однаковими на території всього Союзу, сихівські проекти суперечили усталеним нормам, будинки зводили за принципом завершеного житлового кварталу. Львівські «коробки» не стоять рядами, а формують квартали, де є відпочинковий майданчик, школа, дитячий садок, магазин. Перші роки незалежності, коли тривали державотворчі процеси, будівництво загальмувалося. Лише в другій половині 90-х років запрацювали будівельні краї. Це були перші спроби зведення комерційного житла. Такі будинки виникали в межах наявної забудови міста, щоб заощадити кошти на спорудженні комунікацій та доріг.

За підрахунками працівників департаменту будівництва міськради сьогодні у Львові налічується 12 мільйонів квадратних метрів житла, а потрібно місту ще 6 мільйонів квадратних метрів. Аналітики не

бачать містобудівельного чинника, який спонукав би до збільшення чисельності населення Львова. Немає тут потужних промислових підприємств, як було за Союзу, коли до Львова щодня на роботу приїжджало 120 тисяч людей з приміських сіл. А тому у найближчі 10–15 років Львів залишатиметься економічною провінцією. Адже інвесторів тут поки що нічого не приваблює. Щоправда, у місті навчається 150 тисяч студентів. Нині Львів – передовсім культурно-історичний, навчальний, мистецький, туристичний центр.

– За півріччя 2009 року зведено 14 багатоквартирних будинків, а за шість місяців нинішнього року – лише три, – констатує директор департаменту будівництва Львівської міської ради Андрій Павлів. – Індивідуальних будинків торік споруджено 147, а цьогоріч – 139. Сьогодні до нового будівництва нас спонукає проведення у Львові фіналу чемпіонату континенту з футболу Євро-2012. Відтак ми прокладаємо два нові проспекти, цілковито змінюємо транспортну інфраструктуру, будуємо новий термінал в аеропорту. У світі всі туристи полюбляють літати літаками навіть у межах Європи. Жоден бізнесмен чи топ-менеджер вищого рівня не летить туди, де немає першокласного аеропорту. Туди вирушає його заступник, а він, як відомо, не приймає остаточного рішення у бізнес-проектах. Коли ж у Львові реконструюють аеропорт і тут сідатимуть трансатлантичні лайнери, збудують паркінги для приватного авіатранспорту, тоді до нас також прилетять перші особи, які відіграють вирішальну роль у провадженні приватного бізнесу.

Євро-2012 – головний чинник для виходу Львова з будівельного застою. Окрім нових проспектів, у місті прокладають нові комунікації, нові очисні споруди, упорядковують території. Уже сьогодні активно ремонтують в'їзні головні



Початок будівництва вул. Франка

транспортні артерії Львова – вулиці Городоцьку, Стрийську, Богдана Хмельницького, проспект Чорновола та інші. В межах аеропорту, окрім спорудження нового терміналу, буде зведено новий автовокзал.

– У Львові дуже мало вільної площі під забудову, – наголошує Андрій Павлів. – Сьогодні це лише 200 гектарів під житло й об'єкти соціальної інфраструктури. Це критична цифра. Всі землі навколо Львова є власністю сільських рад. І будь-яке будівництво спричинює підвищення вартості землі у місті. Тому Львів за своєї економічної провінційності утримує найвищі ціни на нерухомість після Києва і «сперечається» з Одесою.

## Споруди-пломби руйнують чи укріплюють старі кам'яниці?

Іван Левинський і його колеги, відомі архітектори, розбудовуючи Львів, вдало поєднували різноманітні стилі в архітектурі. Поруч із «українським модерном» є і львівська сецесія, і бароко, і функціоналізм, і класицизм, чимало інших цікавих творчих рішень. На думку представників влади, такого принципу у Львові дотримуються і сьогодні, коли споруджують нові будинки в історично сформованій частині Львова. Зокрема, на вулиці Валовій зведено новий житловий будинок. А ось сучасна споруда банку поблизу готе-

лю «Жорж» гармонійно не вписалася в будівельний ансамбль цього кварталу. Дратує львів'ян своїм агресивним утручанням у середовищі центральної частини міста й новітня будова фінансової установи на площі Міцкевича. Водночас група її проєктантів удостоєна Державної премії. «Напевно, в тому є заслуга банкірів», – жартують львів'яни. Не тішить ока на розі вулиць Драгоманова та Грушевського ще одна висотна будівля – також банку.

– В історичній частині міста, яка охороняється ЮНЕСКО й де

збудова відбувалася ще в епоху середньовіччя, маємо чи не найбільше проблем, – із гіркотою констатує Андрій Павлів. – Усі будинки вже непридатні для проживання, відповідно треба робити їх цілковиту санацію і знаходити інвесторів. На мою думку, тут необхідно залишити музеї, частину житла, ресторани й готелі, а також передбачити місце для фестивалів. А поки що в цьому історичному районі на розі вулиць Краківської і Вірменської та на вулиці Федорова до Євро-2012 планують спорудити два новітні готелі.



В історично сформованому ландшафті міста ще трапляються клаптики вільної землі між будинками – пам'ятками архітектури. Відтак є можливість зводити тут так звані споруди-пломби. «Якщо висловлюватися медичною термінологією, це коли хворий зуб підсилюють містком», – так пояснює цю технологію досвідчений архітектор Андрій Павлів. – Коли є старі будинки і давні фундаменти, то тільки новою забудовою можна їх укріпити». І це – відомий європейський досвід, що себе виправдав. Інвестор споруджує но-

вий будинок, бере на себе відповідні зобов'язання, але, звісно, й ризикує. Бо якщо пошкодить сусіднє житло, то повинен компенсувати збитки.

– Прикладом пломби-споруди може бути будівництво готелю на вулиці Фредра. Сусідній будинок сторічної давності вже був нахилений на один бік і його вдалося врятувати, – вважає Андрій Павлів.

– І все-таки є претензії жителів цих старих будинків, що їх помешкання дали тріщини, а в стінах з'явилася вологість через порушену гідроізоляцію фундаменту. Вам відомі такі факти? – запитую у співрозмовника.

– Власник новобудови готелю дотримується всіх законодавчих умов і зобов'язань, він укріпив тріщини, зробив ремонт мешканцям, навіть придбав для діагностики споруд швейцарську апаратуру – будинкам ніщо не загрожує. Я маю всі підстави стверджувати, що без спорудження цього готелю один із будинків уже був під загрозою руйнації: він стояв під нахилом.

## Новий банк вул. Вороного

## Будинок-пломба вул. Фредра

# А судді хто?

Львівська громадськість особливо пильно стежить за тим, що і як будується в історичній частині Львова. Міську владу це особливо дратує, вона вважає громадськість диктатурою некомпетентних людей. І все-таки днями на громадських слуханнях відхилено проект готелю на розі вулиць Краківської та Вірменської, який, до речі, переміг у попередньому конкурсі. Інвестор прислухався до думки громади й конкурс продовжили.

– Практика громадського обговорення забудови історичної частини міст давно існує в європейських країнах і вона себе виправдала,

– каже **Микола БЄВЗ, завідувач кафедри реставрації та реконструкції архітектурних комплексів, доктор архітектури, професор університету**

**«Львівська політехніка», член ІКОМОСУ.** – У таких обговореннях не все вирішують фахівці, бо вони виконують роботу, за яку їм платять, отже, мають матеріальну зацікавленість. Тому саме думка громади є пріоритетною, і вона підкріплена законом. Громада має право зупиняти роботи, які нищать історичне середовище. І якби наші львівські громадські організації були такими сильними, як європейські, то ми не мали б сьогодні

таких фатальних помилок, як поява дисгармонійної споруди банку на площі Міцкевича. Проте є й такі, які намагаються її захистити. Негативний приклад забудови вже має своє продовження на розі вулиць Франка та Шухевича, де споруджується велетенський будинок, несумісний з навколишнім архітектурним середовищем, бо запроєктований без належного рецензування. Невідома доля ще одного місця під будівництво на тій же площі Міцкевича. Сьогодні тут порожній майданчик, на якому стояла нині розібрана пам'ятка архітектури XIX століття і яку, до речі, не знято з державного обліку. До того ж тут проведено археологічні розкопки, віднайдено мури давнього міста XIV століття. І згідно із законом влада зобов'язана відтворити копію втраченої споруди. Однак у нашій міській раді вже зуміли в якийсь спосіб «протягнути» рішення про спорудження тут сучасного будинку.

Три роки тому я брав участь у виїзному засіданні бюро ІКОМОСУ у Львові, що розглядало рівень реставрації в охоронній зоні, і наше місто одержало незадовільну оцінку. Вказувалося на неконтрольованість у розробці проектно-документації під час адаптації будівель. Місто й досі не має розробленого програмного документа та методики підходу до реставрації і будівництва в історичному середовищі. Влада роздає землі інвесторам під забудову і не має повної стратегічної

документації на цей клаптик землі, що перебуває під охороною ЮНЕСКО. Проблема є комплексною, бо зачіпає археологічні дослідження, інженерну інфраструктуру, транспортну схему – все це потребує фахового аналізу. Університет «Львівська політехніка» відсторонений від організації таких документів. Ми тільки беремо участь у громадських обговореннях, хоча були ініціаторами внесення Львова до списку ЮНЕСКО.

У влади досі немає стратегічних документів на частину міста, яку взято під охорону ЮНЕСКО. Але про них згадують під час чергових виборів, аби пропіаритись і щось пообіцяти, а потім знову замовкають. Так триває вже 13 років поспіль. Тож напередодні нових виборів остаточний вибір за самими львів'янами, бо вони живуть у цьому місті.

## Банк пл. Міцкевича, 10

Фото автора та Оксани БОЙКО.