

OKSANA PEKARCZUK

Katedra Projektowania Architektonicznego
Instytut Architektury
Narodowy Uniwersytet „Politechnika Lwowska”

4

REKOMENDACJE DLA NOWEJ POLITYKI MIEJSKIEJ WOBEC ZABYTKOWEJ ZABUDOWY WIELORODZINNEJ LWOWA

RECOMMENDATIONS FOR NEW URBAN POLICY CONCERNING HISTORICAL MULTIFAMILY HOUSING IN LVIV

Artykuł wpłynął do redakcji 13.01.2016; po recenzjach zaakceptowany 13.12.2016.

Pekarczuk O., 2016, *Rekomendacje dla nowej polityki miejskiej wobec zabytkowej zabudowy wielorodzinnej Lwowa*, [w:] Masierek E. (red.), *Uwarunkowania polityki mieszkaniowej w Polsce i na Ukrainie. The determinants of housing policy in Poland and Ukraine*, „Space – Society – Economy”, 18, Institute of the Built Environment and Spatial Policy, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź, s. 67–78.

Dr Oksana Pekarczuk, Katedra Projektowania Architektonicznego, Instytut Architektury, Narodowy Uniwersytet „Politechnika Lwowska”, ul. S. Bandery 12, 73013 Lwów, Ukraina; e-mail: oxikpek@gmail.com

Zarys treści

W artykule na podstawie analizy historycznej architektury wielorodzinnych obiektów Lwowa, zbudowanych w okresie od założenia miasta do lat 40. XX wieku zostały przedstawione rekomendacje dla nowej polityki mieszkaniowej, która ma na celu rekonstrukcję tej zabudowy do wyglądu sprzed 1945 roku. Zaprezentowane w pracy analizy i wnioski zostały opracowane na podstawie autorskich badań terenowych obejmujących 250 zabytkowych wielorodzinnych budynków Lwowa, a także analizy archiwalnych rysunków, planów inwentaryzacyjnych, projektów przebudowy 170 obiektów.

Słowa kluczowe

Zabytkowa zabudowa mieszkaniowa, polityka mieszkaniowa, Lwów, Ukraina.

4.1. WPROWADZENIE

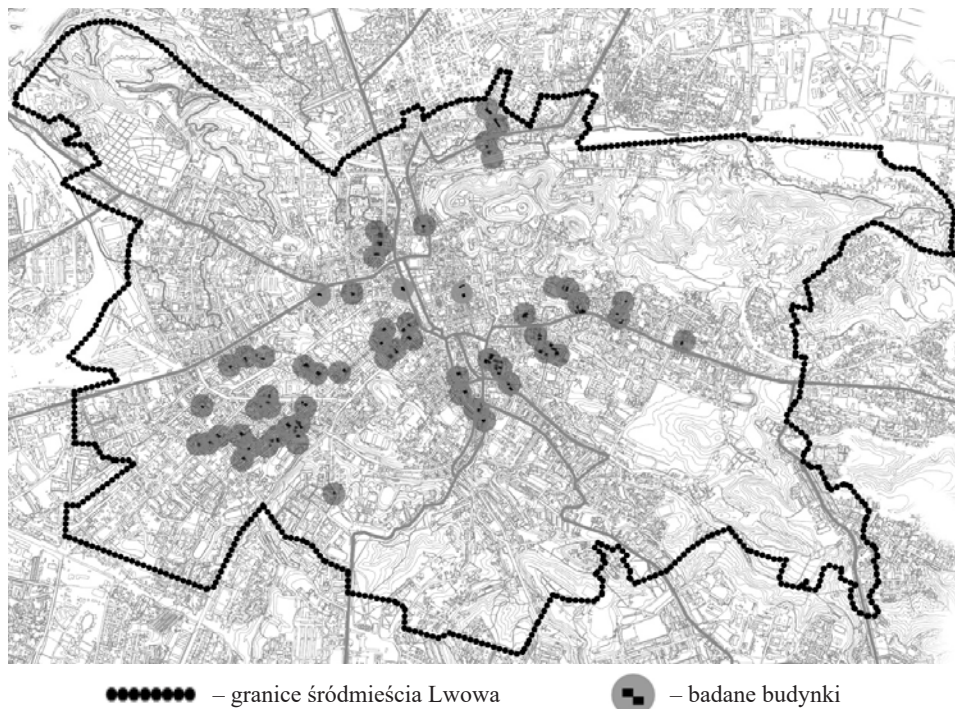
Zabudowa mieszkaniowa Lwowa była kształtowana w ciągu stuleci. Odzwierciedla ona procesy i rozwiązania architektoniczne prezentujące różne style, które miały wpływ na kształtowanie unikalnego wizerunku miasta. Wartość historyczno-kulturalna centralnej części Lwowa została potwierdzona poprzez wpisanie historycznego śródmieścia na Światową Listę Dziedzictwa UNESCO.

Głównym celem pracy jest wskazanie autorskich rekomendacji dotyczących wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej wybudowanej do połowy XX wieku. Zakres przestrzenny obejmuje zabytkową zabudowę położoną w śródmieściu Lwowa wyznaczonego poprzez zasięg miasta sprzed II wojny światowej. Zaprezentowane w pracy analizy i wnioski zostały opracowane na podstawie autorskich badań terenowych obejmujących 250 zabytkowych wielorodzinnych budynków mieszkalnych Lwowa, a także analizy archiwalnych rysunków, planów inwentaryzacyjnych, projektów przebudowy 170 obiektów (rys. 1). Doboru badanych kamienic dokonano kierując się: zróżnicowaniem stylów architektonicznych budynków oraz ich rozmieszczeniem w przestrzeni śródmieścia miasta.

Wszelkie analizy prowadzone były w oparciu o następujące metody badawcze: analizę morfologiczną, analizę historyczną oraz metodę porównawczą (często stosowaną w analizach architektonicznych).

Fizjonomia, wyposażenie i architektura zabytkowej wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej Lwowa silnie uzależnione są od jej wieku oraz położenia w strukturze miasta. Komfort mieszkań znajdujących się w tych budynkach zależy od kondygnacji, jak i położenia w strukturze samego budynku (front czy oficyna). Najistotniejsze różnice obserwuje się w budynkach, które powstawały od początku XX wieku, kiedy to zwiększyła się powierzchnia mieszkań, zmieniła się konstrukcja budynków i ich wyposażenie w media (energia elektryczna, woda bieżąca, kanalizacja). Wraz ze wzrostem odległości od centrum miasta zmniejsza się powierzchnia mieszkań oraz ich wyposażenie w media itp. (Linda 2001; Sil'nyk 2007).

Przemiany struktury architektonicznej zabytkowych wielorodzinnych domów Lwowa były uwarunkowane rozwojem naukowo-technicznym, zmianami norm budowlanych oraz polityki państwa w zakresie budownictwa mieszkaniowego. Z tym wszystkim wiązało się m.in. dzielenie dużych mieszkań na kilka mniejszych (ingerencja w oryginalne plany mieszkań) wg następujących kryteriów: pokoje od 4,5 m² powierzchni, kuchnie – od 3,3 m² i łazienki – od 2 m², jak również chaotyczne dobudowywanie oficyn w podwórzach (bez zachowania ich odpowiedniego oświetlenia). Wskutek przeprowadzonych przedsięwzięć pojawiła się duża ilość mieszkań, które nie odpowiadają współczesnym standardom, co stanowi obecnie jedno z największych wyzwań architektonicznych miasta. Jednym



Rys. 1. Rozmieszczenie badanych zabytkowych wielorodzinnych budynków mieszkalnych w śródmieściu Lwowa

Źródło: opracowanie własne na podstawie zasięgów historycznego areалу i stref regulacji zabudowy m. Lwowa. Załącznik 1 do decyzji komitetu wykonawczego nr 1311 z dn. 09.12.2005

z problemów władz miasta jest odpowiedź na pytanie – jak zachować architekturę zabytkowej zabudowy mieszkaniowej przy jednoczesnym dostosowaniu jej do obecnych standardów zamieszkania?

Współcześnie około 95% mieszkań w centrum miasta jest własnością prywatną¹, co znacząco utrudnia władzom miasta wdrażanie programów kompleksowej rekonstrukcji zabytkowej zabudowy wielorodzinnej. Obecnie najczęściej jest stosowana zasada selektywnej renowacji poszczególnych mieszkań lub części budynków.

Rekonstrukcja zabytkowej zabudowy wielorodzinnej Lwowa jest bardzo ważna, jednak podczas niej powstaje szereg problemów:

¹ http://zaxid.net/home/show-SingleNews.do?plastik_poloniv_nas_onishhenko_pro_zaminu_vikon_u_tsentri_lvova&objectId=1253585 (dostęp: 20.11.2014).

- niedostosowanie planów pomieszczeń do rosnących obciążeń funkcjonalnych i środowiskowych;
- wysoki poziom zużycia infrastruktury komunalnej;
- postępująca utrata walorów historyczno-architektonicznych zabudowy;
- zasadnicza zmiana funkcjonalnego przeznaczenia budynków i działek;
- niedostatecznie efektywne wykorzystanie funduszu mieszkaniowego;
- obecność błędnych rozwiązań architektonicznych, które często nie spełniają obecnych standardów, a czasem narażają życie i zdrowie ludzkie (powodują dewastację budynków lub ich części, pogarszają warunki sanitarne mieszkań);
- duży poziom amortyzacji fizycznej budynków (35% – w złym stanie, 5% – w zagrażającym stanie)².

Dodatkowo podczas organizacji zabytkowej zabudowy wielorodzinnej Lwowa, należy rozwiązać jeszcze inne problemy związane z: niewystarczającą liczbą lub brakiem miejsc parkingowych dla samochodów i rowerów; niewystarczającym poziomem rozwinięcia sieci drogowej; brakiem placów zabaw dla dzieci, boisk sportowych i miejsc do odpoczynku; nieefektywnym zagospodarowaniem podwórzy; hałasem, brakiem zieleni.

4.2. REKOMENDACJE DOTYCZĄCE ZMIAN W WEWNĘTRZNEJ STRUKTURZE BUDYNKÓW I WARUNKÓW ZAMIESZKANIA

Rekonstrukcja powinna przewidywać maksymalne zachowanie autentycznego zewnętrznego wyglądu budynku, jeżeli jest on zabytkiem architektury, natomiast ingerencja w strukturę oficyn powinna być dopuszczalna. Na Ukrainie sprawdziła się praktyka powiększania mieszkań na górnych kondygnacjach albo już istniejących mansardowych mieszkań kosztem strychu (por. rys. 2). Doświadczenia z przeprowadzonych już rekonstrukcji historycznych domów Lwowa pokazują, że właśnie ten kierunek zapewnia: poprawę stanu technicznego i warunków życia, zwiększa żywotność budynku, ogranicza zużycie energii cieplnej, obniża koszty eksploatacyjne, zwiększa całkowitą powierzchnię domu i zapewnia bardziej oszczędne zagospodarowanie terenów miejskich. W latach 2008–2009 we Lwowie z budżetu miasta zostały wydzielone środki na przeprowadzenie kapitalnego remontu dachów kilku wybranych historycznych budowli i w ten sposób zostały urządzone mieszkania dla oczekujących na lokale mieszkalne pracowników Lwowskiej Rady Miejskiej.

Nadal jednak istnieją problemy, które utrudniają prowadzenie tego typu rekonstrukcji, np.: brak zgody mieszkańców, ograniczenia techniczne, konstrukcyjne, architektoniczne i budowlane, brak norm i odpowiednich przepisów prawnych

² Na podstawie: *Stratehia zberezheniya istorichnoyi zabudovy mista L'vova* (2009); *Intehrovana kontseptsiya rozvytku tsentral'noyi chastyny L'vova* (2011).



Rys. 2. Projekt rozszerzenia mieszkań na górnych kondygnacjach kosztem strychu przy ul. Konovaltsia 7, róg ul. Japońskiej 18: A) fragment fasady domu (proj. K.J. Draniewicz, zatw. 20.09.1911); B) fragment fasady domu (proj. A. Koniuch, 2002); C) plan mieszkania (1911); D) plan mieszkania (1984); E, F) plan mieszkań (2002)

Źródło: Rys. A, C – Narodowe Archiwum obwodu lwowskiego; Rys. B – Arkhiv TzOV KNIF „KOMPOZYT” (s. 8, 9, 14); Rys. E, F – Arkhiv TzOV „NTERLINK” (s. 3); Rys. D – Arkhivy inventarnykh sprav LKP „Zatyshne” (s. 10)

oraz nadmierna biurokracja. Obecnie bez odpowiedzi pozostaje pytanie dotyczące własności, ponieważ według ukraińskiej *Ustawy o prywatyzacji państwowego funduszu mieszkaniowego z dnia 19 czerwca 1992 r.* (art. 10, p. 2) właściciele lokali w budynkach wielorodzinnych są współwłaścicielami pomocniczych pomieszczeń w tym budynku, a mianowicie suterenu, strychów, pomieszczeń technicznych i tym podobnych. Powoduje to konieczność obowiązkowego uzgodnienia dobudowy czy rekonstrukcji strychu ze wszystkimi współwłaścicielami tego obiektu. Komitet Wykonawczy Lwowskiej Rady Miejskiej wydał postanowienie z dnia 06.07.2007 r. No 442 *O sposobie urządzania na nowo strychów domów i adaptacji dachów na mansardowe kondygnacje czy nadbudowie domów w ramach mieszkaniowego funduszu na remonty i rozbudowę w m. Lwowie*³.

Współcześnie dokumentacja projektowa dotycząca rekonstrukcji wielorodzinnych domów, która przewiduje ingerencję w wygląd zewnętrzny budynku, uzgadniana jest z Urzędem Architektury w Departamencie Rozwoju Miasta, a także z Urzędem Ochrony Środowiska Historycznego. Zmiany w strukturze architektoniczno-planistycznej związane z gabarytami budynków nie potrzebują uzgodnień.

Podczas przeprowadzania rekonstrukcji zabudowań Lwowa z równoczesnym zagospodarowaniem kondygnacji mansardowych należy brać pod uwagę ocenę wartości historyczno-kulturalnej i architektoniczno-urbanistycznej budynków. Ważne jest, aby uwzględniać właściwości poszczególnych kondygnacji mansardowych, zachowywać historycznie ukształtowany styl, sylwetkę, skalę i architektoniczne rzeźbiarstwo fasad budynków wielorodzinnych. Można zaprojektować mansardę w istniejącej przestrzeni strychu, nadbudowę mansardy nad mieszkaniami górnej kondygnacji z boku podwórza, a także nadbudowę kondygnacji z nowymi mieszkaniami nad budynkami, które nie mają historycznej i architektonicznej wartości. Maksymalne parametry wysokości zabudowy są ustalane w zależności od stref, zapewniając zachowanie sylwetki budynku i nie wpływając negatywnie na krajobraz miasta. Decyzje pozwalające na podwyższenie budynku mogą być wydane dla obiektów, które nie mają statusu zabytku architektury. W tych przypadkach powinny być przygotowane specjalistyczne opracowania i szczegółowe projekty rekonstrukcji z uwzględnieniem kontekstu zabudowy i walorów architektonicznych. Możliwe jest zastosowanie innych rozwiązań dotyczących konfiguracji dachu (np. wycięcia i dopełnienia).

Zaplanować można następujące typy kondygnacji mansardowych:

- zagospodarowanie kondygnacji w jednym poziomie;
- górna kondygnacja budowli staje się dolnym poziomem dwupoziomowego mieszkania;
- mansardowa kondygnacja ze zorganizowaną/zaprojektowaną antresolą;

³ http://www8.cityadm.lviv.ua/Pool/Info/doclmr_1.NSF/6fe2c915759101d6422566a0003bb602/e95ddb68f95de9bc22573150059a510?OpenDocument (dostęp: 20.11.2014).

- mansarda z rozmieszczonymi mieszkaniami o różnej ilości poziomów;
- mansardowa kondygnacja z trzypoziomowymi mieszkaniami;
- mansardowa kondygnacja z dwupoziomowymi mieszkaniami (rys. 2) (Pekarczuk 2014).

Podczas projektowania mansardy należy uwzględnić: konstrukcję dachu, przestrzeganie przepisów budowlanych i wymogów dotyczących ochrony przeciwpożarowej, rodzaj materiału konstrukcyjnego, elementy dachu, izolację dachu, ścian i sufitu, wielkość pomieszczeń, komunikacyjne powiązania między mansardą i korpusem budynku, metody doboru oświetlenia (w pionie, ukośne okna, świetliki), wygląd mansardy i możliwości zmiany geometrii dachu (Hrom, Martyniuk-Medvets'ka 2011). Same dachy mogą być wykorzystane do celów rekreacyjnych, np. balkony i tarasy na dachu mogą imitować podwórka i zwiększać powierzchnię zieleni w gęstej zabudowie dzielnic historycznych.

Dobudowę do istniejącego już obiektu można przeprowadzić tylko pod warunkiem jego kompleksowej rekonstrukcji. Rozbudowa polegająca na rozszerzeniu budynku z boku wewnętrznego podwórka jest możliwa poprzez włączenie powierzchni balkonów mieszkań do struktury mieszkań. Tego typu adaptacja pozwala na uzyskanie dodatkowych pomocniczych pomieszczeń albo powiększenie już istniejących lub zwiększenie powierzchni mieszkań. Przy tego typu działaniach niektóre pokoje albo kuchnie można wysunąć poza wymiary budynku, co umożliwi urządzenie przedpokoju lub korytarza. W tym przypadku można przewidzieć powiększenie otworu między istniejącym i dobudowanym pomieszczeniem, poprzez demontaż części ściany (z zachowaniem elementów konstrukcyjnych oraz uwzględnieniem odpowiednich technologii). W celu zachowania integralności elewacji budynku, prace te muszą być wykonywane kompleksowo.

Kuchnie lub inne pomieszczenia gospodarcze można zorganizować w miejscu zlikwidowanych tzw. „czarnych” schodów, ale tylko wtedy, gdy wejścia do wszystkich mieszkań na piętrze będą mogły być poprowadzone z głównej klatki schodowej, która znajduje się w budynku. Projekt rekonstrukcji może również przewidywać wymianę „czarnych” schodów na nowe ze zmianami adaptacyjnymi lub bez takich rekonfiguracji.

Następnym wyzwaniem dla władz jest przystosowanie budynków wielorodzinnych Lwowa dla osób niepełnosprawnych, m.in. dzięki: instalacji pionowych podnośników w holu wejściowym lub z boku podwórka (jeśli dom ma bramę wjazdową); urządzenie pochylni; schodów o odpowiedniej konstrukcji i tym podobnych działań. Jeżeli jest to możliwe należy wyposażyć zabytkowe budynki w windy.

Podczas inwentaryzacji w terenie zauważono, że w czasach radzieckich w wyniku eksploatacji i przeprowadzanej masowej rekonstrukcji budynków wielorodzinnych bez uwzględnienia ich zabytkowej architektury, aż w 85% zniszczono pierwotną i oryginalną ich strukturę. Obecnie w badanych budynkach około 17%

mieszkań nie spełnia wymogów minimalnego poziomu nasłonecznienia pomieszczeń. Ustalono ponadto, że już w oryginalnej strukturze budynków około 10% z badanych mieszkań nie odpowiadało współczesnym wymogom nasłonecznienia. Problem ten może być częściowo rozwiązany poprzez połączenie dwóch lub więcej mieszkań. Często nie odpowiadają normom nasłonecznienia i napowietrzenia (aeracji) te mieszkania, które są rozmieszczone w jedno przelotowych ciągach, których okna są skierowane na wewnętrzne podwórko, lub gdy okna mają nieodpowiednią pozycję w stosunku do kierunków świata. Wymogi nasłonecznienia w niektórych przypadkach nie są zadowalające również w mieszkaniach o optymalnym położeniu w stosunku do stron świata, co jest wynikiem dużej gęstości zabudowy w otoczeniu budynku.

Jeżeli w sąsiednich budynkach są jednakowe poziomy stropów, powyższy problem można rozwiązać poprzez połączenie dwóch sąsiadujących budynków jednoprzelotowych. Innym rozwiązaniem jest likwidacja jednostronnych mieszkań, ale w rezultacie takich działań zostanie jednak utracona część pomieszczeń mieszkalnych. Tego typu działanie jest możliwe tylko pod warunkiem posiadania wolnych mieszkań, do których można będzie przenieść wykwaterowanych mieszkańców. W budynkach o złych warunkach nasłonecznienia można zlokalizować pomieszczenia do tymczasowego pobytu ludzi, np.: schroniska, hotele lub adaptować budynek do potrzeb instytucji publicznych. Podczas przeprowadzania rekonstrukcji obiektu uwzględniając fakt, że teren zabudowy ma wartość historyczną i kulturalną, a orientacja budynku nie może być zmieniona, należy zezwolić na odstępstwa od norm nasłonecznienia i napowietrzenia pomieszczeń mieszkalnych oraz zaproponować rozwiązania inżynierskie i projektowe do ich rekompensaty.

Na podstawie analizy materiałów projektowych stwierdzono, że badana zabudowa cechuje się niedostatecznym oświetleniem wewnątrz budynków. Stąd rekomenduje się dla mieszkań, których szerokość przekracza 12 m, umieszczanie łazienek i innych pomieszczeń gospodarczych wzdłuż podłużnych ścian (osi) budynku, które są najmniej oświetlone i nasłonecznione. W pokojach, których głębokość wynosi ponad 6 m, wskazane jest zaprojektowanie dodatkowej strefy funkcjonalnej, np.: biblioteka – w salonie, garderoba lub pokój dziecięcy – w pobliżu sypialni rodziców. Proporcje pokoju (stosunek szerokości, długości i wysokości) powinny zależeć tylko od funkcjonalnego przeznaczenia pomieszczenia. Obowiązujący normatywny wskaźnik oświetlenia może być zgodny tylko w części mieszkania z podstawowymi funkcjami.

Nadmierna głębokość pokoju może być wykorzystana również dla zwiększenia powierzchni pomieszczeń pomocniczych, np. kuchni, łazienki czy przedpokoju lub do urządzenia dodatkowych pomieszczeń, np. spiżarni, pralni i suszarni bielizny, pomieszczeń do przechowywania rzeczy. Proporcje pokoi, których długość przekracza podwójną szerokość pokoju, korygować można łącząc przyległe pomieszczenia, np. kuchnię i pokój dzienny, jadalnię i pokój dzienny

(Timokhov 1986). Problem pokoi, które nie mają naturalnego światła może być rozwiązany poprzez wykuwanie nowych otworów okiennych, z równoczesnym wzmocnieniem ścian budynków. Innym rozwiązaniem może być instalacja dodatkowego oświetlenia. Wskazane jest, aby podczas przebudowy zrezygnować z norm oświetlenia pomieszczeń kuchennych i pozwolić zorganizować kuchnie bez naturalnego światła, jednak pod warunkiem zaopatrzenia ich w kuchenki elektryczne, konieczną wentylację i oświetlenie fluorescencyjne. W takim przypadku ściana z przyległym pokojem z naturalnym oświetleniem musi być w 30% przezroczysta.

4.3. REKOMENDACJE DLA OTOCZENIA BUDYNKÓW

Rekomendacje dotyczące stanu technicznego zabudowy

Dla budynków, które mają dwie albo więcej kondygnacji, których stopień zużycia technicznego wynosi ponad 70% proponuje się docelowo zachowanie tylko głównej fasady i opracowanie nowej architektoniczno-planistycznej struktury. Obiekty jedno- i dwupiętrowe, które mają stopień zużycia konstrukcji ponad 70% i nie mają wartości historycznej można zburzyć, a na ich miejscu zbudować nowe budynki (Pekarczuk 2015).

Perspektywicznym kierunkiem zapewnienia lepszych warunków mieszkaniowych jest przeprowadzenie energooszczędnej modernizacji domów wielorodzinnych. Przy wprowadzaniu energooszczędnych technologii w celu zachowania historycznego wyglądu budynków powinny być stosowane moduły słoneczne, które mogą być w postaci płytek w kolorze identycznym z historycznymi elementami. Słoneczne panele i podgrzewacze wody zaleca się umieszczać na dachu, od strony podwórka, jeśli fasada podwórkowa jest zorientowana na południe (bardziej efektywne) lub mogą być umiejscawiane na frontowej fasadzie, jeżeli dach ma niewielkie nachylenie, fronton lub attykę (Pekarczuk 2015).

Rekomendacje dotyczące miejsc parkingowych

Podczas przebudowy dzielnic mieszkalnych, w celu rozwiązania problemu parkowania należy rekomendować:

- podczas przebudowy sieci drogowej miasta lokalizowanie na terenie dzielnicy jedno-, dwu- lub trzypoziomowych parkingów podziemnych;
- organizowanie w budynkach mieszkalnych garaży z wjazdem na poziomie parteru;
- budowanie parkingów w miejscach koncentracji transportu zbiorowego;
- wykorzystywanie awaryjnych pomieszczeń w wielorodzinnych budynkach do organizacji w ich strukturze automatycznych parkingów o pojemności do 50 miejsc parkingowych bez zmiany wyglądu zewnętrznego budynku (w tym celu konieczne jest wprowadzenie zmian do przepisów przeciwpożarowych i sanitarno-higienicznych);

- organizowanie otwartych tymczasowych parkingów wzdłuż ulicy (między drzewami), jeżeli szerokość ulicy przekracza 16 m i zamiast nawierzchni twardej można zastosować trawnik, chroniony od wpływów zewnętrznych krata, która nie przeszkadza cyrkulacji wilgoci i powietrza;
- otwarte tymczasowe parkingi można organizować wzdłuż ślepych ulic i ulic na peryferiach dzielnic, jeżeli ich szerokość wynosi więcej niż 10 m;
- aby nie dopuścić do blokowania wejść do budynków i parkowania samochodów na chodnikach, drogach rowerowych należy ustawiać słupki ograniczające;
- w przemysłowo-komunalnych strefach należy budować wielopiętrowe zautomatyzowane garaże;
- na ulicach bez przejazdu powinno się organizować parkingi strzeżone;
- należy zakazać parkowania samochodów na podwórkach zabytkowych budynków;
- organizować podziemne garaże pod strefami rekreacji, boiskami zlokalizowanymi obok budynków mieszkalnych;
- budować podziemne tunele do parkowania pod dużymi strefami pieszymi, a także pod ulicami (Pekarczuk 2015).

4.6. WNIOSKI

W pracy zostały przedstawione rekomendacje dotyczące rekonstrukcji zabytkowej zabudowy wielorodzinnej w celu wyeliminowania lub przynajmniej zniwelowania negatywnych ich cech: architektonicznych (przebudowa, rozbiórka lub uzupełnianie powierzchni budynków, zagospodarowanie pomieszczeń znajdujących się na strychu, tarasów, zagospodarowanie parkingów); budowlanych (wykorzystanie nowoczesnych systemów okien, przezroczystych konstrukcji ścian, instalacji izolacyjnych); inżynierskich (wyposażenie we fluorescencyjne oświetlenie, konieczną wentylację, montaż dodatkowego oświetlenia, montaż wind); estetycznych (nowoczesne systemy zazielenienia, materiały dekoracyjne).

Przedstawione rekomendacje mogą być wykorzystane przez miejscowe władze, architektów, inwestorów budowlanych i inne osoby uczestniczące w kształtowaniu budownictwa mieszkaniowego Lwowa. Zabytkowa zabudowa mieszkaniowa we Lwowie wymaga wielu interwencji budowlanych służących nie tyle przywróceniu jej pierwotnych walorów, ale przede wszystkim zachowania tych elementów, które dotąd nie zostały zniszczone. Ze względu na bardzo dużą liczbę obiektów w śródmieściu należy dopuścić rozbiórkę budynków w bardzo złym stanie technicznym, przy jednoczesnym egzekwowaniu od nowych inwestorów konieczności nawiązania fizjonomią budynków do pierwotnej zabudowy. W zakresie niezbędnych rozwiązań technicznych podnoszących jakość warunków zamieszkania należy podkreślić przede wszystkim potrzebę budowy wind, likwidacji wtórnych podziałów mieszkań czy zapewnienia miejsc parkingowych i terenów zielonych wokół budynków.

LITERATURA

- Budynok na vulytsi Konoval'tsia 7*, Arkhivy inventarnykh sprav LKP „Zatyshne” Spr., s. 35.
- Hrom M., Martyniuk-Medvets'ka A., 2011, *Problemy rekonstruktsii horysch l'vivs'kykh budynkiv (iurydychno-pravovi, konstruktyvni ta planuval'ni aspekty)*, „Czasopismo Politechniki Lwowskiej”, Seria Architektura, 716, Wydawnictwo Politechniki Lwowskiej, Lwów, s. 89–94.
- Intehrovana kontseptsiya rozvytku tsentral'noyi chastyny L'vova*, 2011, Lwowska Rada Miasta, Lwów, s. 86.
- Linda S., 2001, *Zhytlove budivnytstvo L'vova u druhyi polovyni XIX stolittya*, Zapysky NTSh, Lwów, s. 126–153.
- Pekarczuk O., 2014, *Spacial Development of the Courtyards Inside the Late 19th & Early 20th Century Apartment Blocks of Lviv*, „Środowisko Mieszaniowe/Housing Environment”, 13, s. 193–197.
- Pekarczuk O., 2014, *Mistobudivel'ni aspekty rekonstruktsii bahatokvartyrnykh budynkiv L'vova kintsia XIX–pochatku XX stolit'*, [w:] *Kreatyvnyi urbanizm: do stolittia mistobudivel'noi osvity u L'vivs'kii politekhnitsi*, Wydawnictwo Politechniki Lwowskiej, Lwów, s. 688–693.
- Pekarczuk O., 2014, *Ob'iemno-planuval'ni vyrishennia mansard u rezul'tati rekonstruktsii bahatokvartyrnykh budynkiv L'vova kintsia XIX–pochatku XX stolit'*, referat wygłoszony na ogólnoukraińskiej konferencji młodych uczonych i studentów pt.: *Suchasni problemy mistobuduvannia. Perspektyvy ta priorityty rozvytku*, Łutsk, s. 105–108.
- Pekarczuk O., 2015, *Rekonstruktsiia arkhitekturno-planuval'noi struktury bahatokvartyrnykh budynkiv kintsia XIX–pochatku XX stolit' (na prykladi L'vova)*, t. 1, Wydawnictwo Politechniki Lwowskiej, Lwów, s. 239.
- Rekonstruktsiia kvartyry z pryednanniam chastyny horyscha po vul. Konoval'tsia 7/15*, Arkhiv TzOV KNIF „KOMPOZYT” Spr., s. 18.
- Rozshyrennia kvartyry po vul. Konoval'tsia 7/12 za rakhunok chastyny ob'iemu horyscha*, Arkhiv TzOV „INTERLINK” Spr., s. 5.
- Sil'nyk O., 2007, *Rozvytok arkhitektury prybutkovykh budynkiv L'vova 1772–1918 r.*, Wydawnictwo Politechniki Lwowskiej, Lwów, s. 319.
- Stratehia zberezheniya istorychnoyi zabudovy mista L'vova*, 2009, DP URSNRI, Ukrzakhidproektrestavratsiya.
- Timokhov H., 1986, *Modernyzatsiya zhylykh zdanyi*, Stroiizdat, Moskva, s. 192.
- Ustava o pryvatyzatsii państwowego funduszu mieszkaniowego z dnia 19 czerwca 1992 r. (Pro pryvatyzatsiiu derzhavnoho zhytlovoho fondu)*, <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2482-12> (dostęp: 20.11.2014).

Źródła internetowe

- http://zaxid.net/home/showSingle_News.do?plastik_poloniv_nas_onishhenko_pro_zamindu_vikon_u_tsentri_lvova&objectId=1253585 (dostęp: 20.11.2014).
- http://www8.cityadm.lviv.ua/Pool/Info/doc/mr_1.NSF/6fe2c915759101d6422566a0003bb602/e95ddb68f95de9bc22573150059a510?OpenDocument (dostęp: 20.11.2014).

Abstract

The article offers recommendations for a new housing policy for Lviv, based on analysis of the architecture of historical, multifamily housing built in this city in the period from its foundation to the 1940s. The proposed housing policy envisages reconstruction of these buildings to the state from before 1945. The conclusions presented in this study are based on field research carried out by the author, covering 250 historical multifamily houses in Lviv, as well as on analysis of archival drawings, plans and reconstruction projects for 170 buildings.

Keywords

Historical apartment buildings, housing policy, Lviv, Ukraine.