

УДК 711.4

DOI <https://doi.org/10.32782/2415-8151.2025.38.2.23>

СУЧАСНІ ТЕНДЕНЦІЇ СУБУРБАНІЗАЦІЇ: ОСОБЛИВОСТІ РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЙ КОТЕДЖНОЇ ЗАБУДОВИ В ПРИМІСЬКІЙ ЗОНІ ЛЬВОВА

Стець Ігор Володимирович

аспірант кафедри містобудування,

Національний університет «Львівська політехніка», Львів, Україна,

e-mail: igor.v.stets@lpnu.ua, orcid: 0009-0005-2433-2581

Анотація. У статті розглянуто сучасні тенденції розвитку котеджної забудови у приміській зоні Львова як одного з ключових проявів процесів субурбанізації. Дослідження ґрунтується на аналізі історичних етапів формування приміських територій, просторових закономірностей розміщення котеджних містечок і особливостей їхньої функціональної структури. Особливу увагу приділено виявленню типологічних характеристик котеджної забудови, ступеня її інфраструктурної забезпеченості та впливу на соціально-економічний розвиток прилеглих громад.

Мета цього дослідження – проаналізувати особливості розвитку котеджної забудови у приміській зоні Львова як одного з основних проявів сучасних процесів субурбанізації.

Методологія. У дослідженні використано комплексний підхід, що включає історико-ретроспективний аналіз розвитку приміських територій, типологічний аналіз котеджної забудови, просторове картографування з використанням геоінформаційних даних, а також порівняльний аналіз функціонально-планувальних характеристик різних типів котеджних містечок.

Результати. Встановлено еволюцію приміської забудови від садово-дачних кооперативів радянського періоду до сучасних організованих котеджних містечок. Визначено домінування зблокованої типології забудови та невеликих комплексів до 20 житлових одиниць. Виявлено просторові закономірності розміщення котеджних містечок – тяжіння до основних транспортних магістралей (Солонка, Сокільники, Зубра) та рекреаційних зон (Брюховичі). Окреслено проблему незбалансованості житлової та громадської функцій, соціальної ізоляції більшості комплексів, а також позитивний і негативний вплив котеджної забудови на розвиток територій місцевих громад.

Наукова новизна. Вперше системно проаналізовано особливості функціонально-просторового розвитку територій котеджної забудови в межах приміської зони Львова, визначено основні типологічні ознаки такої забудови, функціонально-просторові моделі, а також урбаністичні та соціально-економічні наслідки для приміських територій.

Практична значущість. Отримані результати можуть бути використані у розробленні стратегії сталого розвитку приміської зони Львова, зокрема для:

– вдосконалення схеми функціонально-просторового планування таких територій з урахуванням процесів будівництва котеджної забудови як важливого елементу у структурі житлових територій у зоні впливу великого міста в умовах ринкової економіки;

– формування рекомендацій щодо збалансованого розвитку функцій (житлової, громадської, рекреаційної) на територіях котеджної забудови.

Ключові слова: субурбанізація, території котеджної забудови, типологія забудови, приміська зона Львова.

ВСТУП

У сучасних умовах активної урбанізації дедалі більшого значення набуває явище субурбанізації, яке визначає динаміку розвитку приміських територій навколо великих міст України. Одним із найвиразніших проявів цього процесу є розвиток котеджної забудови, що істотно впливає на морфологічну структуру, функціональну організацію та соціально-економічний профіль передмість. Для Львова, як важливого транспортного та комунікаційного вузла (хабу) України і Європейського Союзу, цей процес має особливо виражений характер: спостерігається швидке зростання кількості житлових комплексів, трансформація системи землекористування та формування нових форматів приміських поселень.

Попри масштабність і темпи цих змін, особливості розвитку котеджної забудови у приміській зоні Львова залишаються не досить дослідженими. Невизначеними залишаються питання її типологічної структури, просторових закономірностей розміщення та рівня функціональної збалансованості. Необхідність наукового осмислення цих процесів зумовлена потребою у виявленні сучасних тенденцій субурбанізації Львова, що дозволить глибше зрозуміти специфіку трансформації приміського середовища та визначити перспективні напрями його подальшого розвитку.

АНАЛІЗ ПОПЕРЕДНІХ ДОСЛІДЖЕНЬ

Європейські науковці активно досліджують процеси субурбанізації та розвиток приміських територій. Литовські дослідниці Симона Бальчайте та Довіле Крупицкайте показали, що закриті поселення можуть бути не лише чинником сегрегації, а й осередками інтеграції завдяки робочим місцям, соціальній інфраструктурі та спільним заходам [14]. Польський урбаніст Павел Педрич зі співавторами, аналізуючи трансформацію аеропорту Форнебу, наголосили на потребі балансувати інтереси інвесторів і громади у разі створення змішаних житлово-робочих районів [20].

Постсоціалістичні трансформації істотно вплинули на розвиток передмість у Східній Європі. Болгарські науковці Камен Петров і Петар Марінов указують на те, що активізація розвитку приміських зон у цьому регіоні розпочалась разом із крахом соціалістичного

блоку на початку 1990-х [21], а словацькі дослідники Павел Сушка й Мартін Шведа та німецькі урбаністи Маттіас Бернт і Анне Фолькманн зазначають, що «сплеск» субурбанізації тут пояснюється децентралізацією, підтримкою приватного будівництва та фрагментованим управлінням [15; 22].

Значна увага приділяється питанням якості середовища приміських просторів. Фінська дослідниця Тютті Пасанен з колегами встановила, що на відчуття комфортності житла суттєво впливають доступ до зелених просторів, низький рівень соціальної депривації та можливість мешканців впливати на рішення громади [19]. Угорські урбаністи Янош Кочиш та Кіра Томай, аналізуючи розвиток містечка Терекбаліанта біля Будапешта, підкреслюють, що сталий розвиток передмість потребує поліпшення транспортної доступності та змішаних функцій [17].

Субурбанізацію приміських територій досліджують і українські науковці. І. Савчук та С. Запотоцький, аналізуючи котеджні містечка Київської агломерації, відзначили їхню орієнтацію на транспортну доступність, природні атракції та комфорт [18]. В. Запотоцька і С. Гнатюк у своєму дослідженні про Ірпінь наголосили, що привабливість передмістя зумовлюють нижчі ціни й зелена інфраструктура, але наявні проблеми транспорту та інженерних мереж [3]. О. Гнатюк показав, що міграція у передмістя характерна для більшості українських міст і відрізняється від західних моделей через постсоціалістичну специфіку [16]. М. Михіденко у своїх статтях підкреслює потребу визначення меж приміських територій уздовж транспортних коридорів і врахування економічних та геополітичних чинників [10; 11].

Дослідник Роман Лозинський акцентує на специфіці українських приміських просторів. У статті 2022 р. він підкреслив їхню еклектичність, поєднання різних соціальних груп і збереження сільського характеру, пропонуючи замість терміна «передмістя» вживати «периурбан» [8], а в дослідженні села Сокильники під Львовом показано, що із середини 1990-х приміські села стали динамічними і суперечливими просторами, де приватизація землі та хаотичне планування спричинили фрагментацію ландшафтів і соціальну нерівність [9].

Українські автори акцентують на необхідності сучасних типологій та чітких визначень. Т. Кузьменко у своїй дисертаційній роботі удосконалила типологію приміських сільських поселень з визначенням їх основних функціональних типів і підтипів [7]. А. Байназаров зі співавторами запропонували визначати приміську зону як багатофункціональну територію, сформовану навколо великого міста, яка має із ним тісні економічні, трудові, міграційні, інфраструктурні, історико-культурні, земельні, освітні, культурно-побутові, рекреаційні та природоохоронні зв'язки [1], а науковці Ю. Крумеліс і А. Мітягін звернули увагу на відсутність у законодавстві чітких термінів «котедж» і «котеджне містечко» та недосконалість механізмів виділення землі для їх будівництва [6].

МЕТА

Мета дослідження – проаналізувати особливості розвитку котеджної забудови у приміській зоні Львова як одного з основних проявів сучасних процесів субурбанізації.

Досягнення цієї мети передбачає: вивчення етапів формування приміських територій Львова; аналіз типологічної структури та інших характеристик котеджних містечок; виявлення просторових закономірностей їх розміщення; оцінку рівня функціональної збалансованості та впливу на соціально-економічний розвиток прилеглих громад.

Отримані результати дадуть змогу визначити основні тенденції сучасної субурбанізації у межах приміської зони Львова та стануть підґрунтям для подальших досліджень, спрямованих на удосконалення просторового планування і збалансований розвиток приміських територій.

РЕЗУЛЬТАТИ ТА ЇХ ОБГОВОРЕННЯ

Розвиток приміських територій Львова історично формувалася під впливом різних містобудівних концепцій. Так, наприкінці XIX – першій третині XX століття приміські території розвивалися за концепцією міста-саду. Тоді на околицях виникали віллові колонії й квартали садибної забудови на півдні та південному заході міста, організовані за єдиними планами з великою часткою зелених насаджень [13]. Згодом активне зростання міста призвело до їхнього включення у міську тканину, а саме поняття «передмістя» втратило чіткі географічні межі.

У радянський період житлове будівництво в приміській зоні практично не розвивалося, оскільки земельні ресурси використовувалися переважно для аграрних потреб

та садово-дачної забудови. Державна політика сприяла формуванню садових товариств і дачних кооперативів, яким офіційно надавалися права користування землею. Це дозволяло мешканцям міст отримувати невеликі ділянки на околицях для вирощування городини та зведення сезонних будинків відпочинку [12]. Масове поширення дачних поселень стало характерною рисою радянського способу освоєння приміських територій. Такі селища поєднували риси міського та сільського способу життя, зберігаючи аграрний характер і фрагментарну структуру приміських ландшафтів, що певною мірою стримувало розвиток класичної житлової субурбанізації.

Після здобуття незалежності в Україні відкрився ринок землі. Це разом зі зростанням добробуту населення суттєво змінило характер розвитку передмість. Спочатку відбувалася хаотична забудова індивідуальними будинками, але наприкінці 1990-х – на початку 2000-х років процес набув нового виміру: дослідники відзначають, що саме тоді розпочався активний етап житлової субурбанізації, а окрім звичайних сільських поселень, з'явилися нові «котеджні» села [18]. Девелоперські компанії почали скуповувати великі масиви землі, змінювати їх цільове призначення та будувати організовані котеджні комплекси, що імітують західноєвропейські стандарти і стають новим етапом розвитку колишніх дачних кооперативів. Такі містечка нині активно формуються біля всіх обласних центрів України, зокрема особливо великого масштабу це явище набуло в передмістях Києва та Львова (рис. 1).

У межах цього дослідження було проаналізовано понад сто комплексів котеджної забудови, або «котеджних містечок», збудованих чи таких, що перебувають на етапі реалізації, у період з 2010 року до сьогодення в передмісті Львова.

Аналіз засвідчив виразне домінування зблокованого типу котеджної забудови, який суттєво переважає як спарені, так і окремо розташовані житлові будинки (рис. 2). Такий формат – лінійні ряди секцій зі спільною стіною між сусідніми одиницями – дає змогу максимально ефективно використовувати земельні ресурси та істотно скорочує витрати на прокладання й обслуговування інженерної інфраструктури. Спарені будинки (дуплекси) та окремо стоячі котеджі трапляються значно рідше й переважно належать до преміального сегмента, орієнтованого на забезпечення більшого рівня приватності та індивідуальності архітектурних рішень.



Рис. 1. Кількість котеджних містечок в Україні, 2024 р. [4]

Також виявлено, що більшість досліджених об'єктів мають невеликий масштаб: переважно це компактні комплекси до 20 житлових одиниць, які виконують виключно житлову функцію та не забезпечують мешканців необхідною інфраструктурою. Водночас останніми роками простежується тенденція до реалізації масштабніших проєктів – із понад 100 котеджами в межах одного містечка, де все частіше передбачаються елементи обслуговування та рекреації, зокрема дитячі та спортивні майданчики,

прогулянкові зони й комерційні приміщення для закладів повсякденного користування тощо.

Просторовий аналіз котеджних містечок у приміській зоні Львова виявив, що більшість із них розташована в межах п'ятикілометрової зони від міста та демонструє виразне тяжіння до основних магістральних шляхів (рис. 3). Така закономірність пояснюється прагненням забудовників забезпечити мешканцям максимальну транспортну доступність і зручне сполучення з містом.

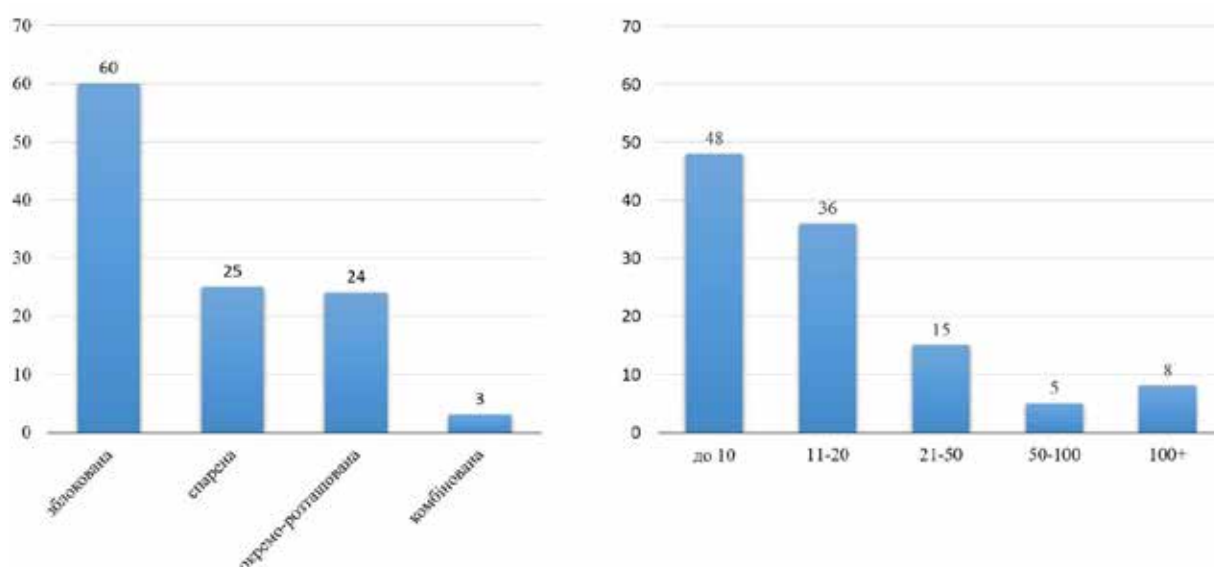


Рис. 2. Розподіл котеджних містечок у передмісті Львова по типу забудови (ліва графік) і по кількості житлових одиниць (права графік)

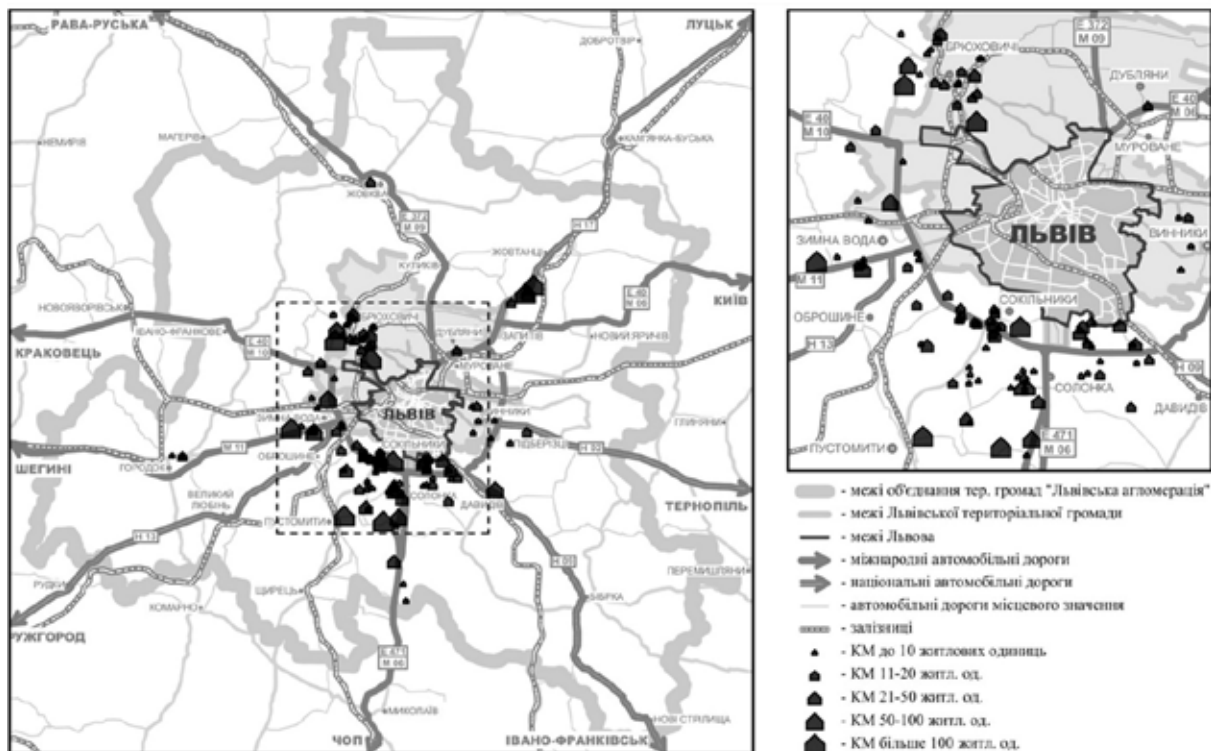


Рис. 3. Котеджні містечка у структурі мережі автомобільних доріг об'єднання територіальних громад «Львівська агломерація» (результати авторських досліджень)

Особливо висока концентрація котеджних комплексів спостерігається у південному напрямку – в районах сіл Солонка, Сокільники, Зубра, де зосереджено найбільшу кількість нових житлових утворень. Ці території вирізняються розвиненою дорожньою мережею (зокрема, близькістю до траси М06 Київ–Чоп), що забезпечує зручне автомобільне сполучення зі Львовом і привабливі умови для щоденних маятникових поїздок на роботу, навчання чи за послугами. Але подібна просторово-транспортна орієнтація має і зворотний бік: концентрація житлових комплексів уздовж основних транспортних коридорів спричиняє зростання автомобільного трафіку, збільшує навантаження на вулично-дорожню мережу передмістя та провокує локальні затори на в'їздах до міста. Тому це підкреслює необхідність узгодження житлового розвитку з регіональними транспортними стратегіями та планами розширення інженерної інфраструктури, аби уникнути дисбалансу між темпами субурбанізації та пропускною спроможністю дорожньої мережі.

Помітною є також концентрація котеджних містечок у північному напрямку – в межах рекреаційної зони селища Брюховичі, яке традиційно сприймається як одна з найпривабливіших локацій для заміського проживання поблизу Львова. Цей район вирізняється

сприятливими природно-екологічними умовами: тут збереглися значні площі хвойних і змішаних лісів, чисте повітря, помірний мікроклімат і розвинена система рекреаційних об'єктів. Усе це формує комфортне середовище, що поєднує високу якість життя з відчуттям єднання з природою. Такі умови зумовлюють особливу популярність Брюховичів серед забудовників, які орієнтуються на сегмент житла підвищеного комфорту. Котеджні містечка в цій зоні відзначаються більшими земельними ділянками, нижчою щільністю забудови та прагненням інтегрувати архітектурні рішення у природний ландшафт. Для мешканців привабливим є також поєднання спокійного заміського способу життя з можливістю швидкого транспортного доступу до Львова, що робить Брюховичі своєрідним «зеленим передмістям» міста. При цьому активна урбанізація цієї території несе певні ризики: зростання обсягів житлової забудови створює додатковий тиск на природне середовище, лісові масиви та систему водопостачання, що в перспективі може негативно вплинути на рекреаційний потенціал цих територій.

Особливої уваги потребує функціонально-планувальний аналіз територій котеджної забудови у приміській зоні Львова, який виявляє суттєві диспропорції між житловою та обслуговуючою складовими частинами цих

утворень. Згідно з вимогами Державних будівельних норм України (ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»), планування зон житлової забудови має ґрунтуватися на принципах формування мікрорайону. Соціально-планувальна організація таких зон повинна забезпечувати комплексне обслуговування населення передусім за рахунок мережі установ і організацій громадського призначення, які мають бути розміщені в безпосередній доступності до місць проживання. Відповідно до нормативів об'єкти, що задовольняють повсякденні потреби населення, повинні розташовуватися на відстані не більше ніж 500 метрів від житла.

Однак аналіз показує, що більшість котеджних містечок не відповідають цим принципам: вони орієнтовані виключно на житлову функцію, без належного забезпечення об'єктами громадського обслуговування, соціальної інфраструктури чи побутових сервісів. Такі поселення, попри високий рівень архітектурної привабливості, залишаються функціонально ізольованими. Ця орієнтація виключно на житлову функцію суперечить не лише національним нормативам, а і сучасним світовим концепціям сталого урбаністичного розвитку, зокрема принципам «15-хвилинного міста» та змішаного землекористування (Mixed-use development), які вимагають інтеграції соціальних і комерційних об'єктів у безпосередній пішохідній доступності.

Лише окремі проєкти, переважно великі котеджні містечка, починають частково інтегрувати елементи соціальної інфраструктури у свої концепції. Наприклад, КМ Lagom

передбачає розвинений рекреаційно-громадський компонент, що включає власну набережну, комерційні приміщення, спортивні зони, дитячий садок тощо (рис. 4). Таким чином, забудовник позиціонує цей об'єкт як багатофункціональне середовище, де мешканці можуть задовольняти значну частину своїх щоденних потреб без необхідності виїзду до міста.

Схожу тенденцію демонструють і котеджні містечка преміального сегмента, які прагнуть забезпечити мешканцям підвищений рівень комфорту. Так, у КМ Riviera City Park передбачено велику спільну відпочинкову зону з басейном, а також торговий центр із комерційними приміщеннями для ведення бізнесу, що перетворює комплекс на самодостатній житловий осередок.

Проте, попри поодинокі приклади інтеграції функцій обслуговування, території котеджної забудови, як правило, функціонально незбалансовані. Вони не формують повноцінного мікрорайонного середовища й не забезпечують мінімально необхідної кількості об'єктів соціальної інфраструктури, що суперечить будівельним нормам і створює додаткове навантаження на інфраструктуру навколишніх населених пунктів.

Ще однією проблемою сучасного котеджного будівництва є поширення практики створення містечок закритого типу, доступ до території яких мають лише їхні мешканці. Такі комплекси формують ізольовані житлові анклавні, що позиціонуються девелоперами як «ексклюзивні» та безпечні простори з контрольованим доступом і власною



Рис. 4. Котеджне містечко Lagom, с. Сокільники [5]

інфраструктурою. Натомість подібна модель організації простору призводить до соціальної та просторової сегрегації: дитячі майданчики, спортивні й відпочинкові зони, розташовані всередині таких містечок, залишаються недоступними для мешканців навколишніх територій, що в кінцевому підсумку призводить до анклавізації приміських територій і поглиблення соціальної фрагментації. Формуються як фізичні бар'єри у вигляді закритих просторів і контрольованого доступу, так і символічні межі, що розділяють нових мешканців котеджних комплексів і вже установлені місцеві громади. Унаслідок цього виникає соціальна дистанція та напруга, яка суперечить принципам відкритості, інклюзивності та інтегрованого просторового розвитку приміських зон.

Поява котеджних містечок супроводжується і суттєвим економічним впливом для територіальних громад, на землях яких вони формуються. Із заселенням цих територій представниками середнього та заможного класу зростає попит на товари й послуги, що стимулює розвиток місцевого підприємництва. У сільських населених пунктах відкриваються нові бізнеси – продуктові магазини, кав'ярні, салони, сервісні центри, а подекуди й парки відпочинку чи рекреаційні простори, створені у партнерстві з девелоперами або громадами. Такі ініціативи не лише підвищують якість життя мешканців, а й формують нові робочі місця та зміцнюють економічну основу місцевого розвитку.

Проте слід враховувати і певні негативні наслідки з економічної точки зору: різке зростання попиту на житлову функцію провокує спекулятивне зростання цін на земельні ділянки, що, своєю чергою, ускладнює доступ до житла для місцевих громад і може призводити до соціально-економічної джентрифікації приміських поселень. Незважаючи на ці ризики, інтеграція приміських поселень у загальноміську економічну систему та підвищення їх інвестиційної привабливості формує новий тип субурбій – просторово збалансованих, економічно активних і соціально орієнтованих.

ВИСНОВКИ

У ході дослідження виявлено основні особливості розвитку територій котеджної забудови у приміській зоні Львова, що відображають сучасні тенденції субурбанізації:

1. Встановлено еволюцію забудови житлових територій приміської зони в контексті розвитку від садово-дачних кооперативів радянського періоду до організованих

котеджних містечок, які стали новою формою житлового освоєння передмість.

2. Визначено домінування зблокованої типології забудови та невеликих комплексів до 20 житлових одиниць, що зазвичай не мають розвиненої громадської інфраструктури та виконують лише житлову функцію.

3. Виявлено тяжіння територій котеджної забудови до основних транспортних магістралей (Солонка, Сокільники, Зубра), що забезпечує зручне сполучення з містом.

4. Виявлено активне використання рекреаційних територій приміської зони Львова під котеджну забудову, що особливо чітко простежується на прикладі селища Брюховичі.

5. Визначено позитивний і негативний вплив котеджної забудови на розвиток громад: з одного боку, вона стимулює місцеву економічну активність, а з іншого – спричиняє зростання вартості землі та соціально-економічну джентрифікацію.

Отримані результати можуть бути використані у розробленні стратегії сталого розвитку приміської зони Львова. Перспективи подальших досліджень пов'язані з аналізом взаємодії котеджних містечок із приміською зоною Львова, розробленням моделей сталого розвитку приміських територій і вивченням соціокультурних наслідків процесів субурбанізації.

ЛІТЕРАТУРА

[1] Байназаров А.М., Логвинова М.О., Редін В.І., Сегіда К.Ю. Наукові підходи до визначення сутності поняття «приміська зона». *Науковий вісник Херсонського державного університету*. 2018. № 9. С. 15–22.

[2] ДБН Б.2.2-12:2019. Планування та забудова територій. [На заміну ДБН Б.2.2-12:2018; чинні від 2019-10-01]. Видання офіційне. Київ : Мінрегіон України, 2019. 177 с.

[3] Запотоцька В., Гнатюк С. Житлова субурбанізація: практики трансформацій на прикладі міста Ірпінь. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка*. 2021. Вип. 1/2 (78/79). С. 32–39. DOI: <https://doi.org/10.17721/1728-2721.2021.78-79.5>.

[4] Коваленко В. У 2024-му в Україні з'явилося 200 нових котеджних містечок: огляд ринку. *zagorodna.com*. 2025. URL: <https://www.zagorodna.com/uk/analitika/u-2024-mu-v-ukrajini-z-yavilosya-200-novih-kotedzhnih-mistechok-oglyad-rinku.html> (дата звернення: 13.10.2025).

[5] Котеджне містечко Lagom. *Lagom Development*. URL: <https://lagom-development.com/lagom/> (дата звернення: 13.10.2025).

[6] Крумеліс Ю.В., Мітягін А.О. Проблемні питання виділення земельних ділянок для будівництва котеджних містечок за межами населених пунктів. *Містобудування та територіальне планування*. 2010. Вип. 36. С. 225–231.

[7] Кузьменко Т.Ю. Принципи функціонально-планувальної організації приміських сільських поселень (на прикладі Північно-Східного регіону України) : дис. ... канд. архітектури : 18.00.04. Харків, 2018. 241 с.

[8] Лозинський Р. Передмістя як суспільно-просторовий феномен та постсоціалістичне місто. *Часопис соціально-економічної географії*. 2022. № 32. С. 24–33. DOI: <https://doi.org/10.26565/2076-1333-2022-32-03>.

[9] Лозинський Р. Хаос і нерівність у львівському передмісті. *Спільне*. 2019. URL: <https://commons.com.ua/uk/haos-i-nerivnist-u-lvivskomu-peredmisti/> (дата звернення: 13.10.2025).

[10] Михіденко М.О. Проблеми визначення межі приміської зони найкрупніших міст України. *Комунальне господарство міст*. 2024. Том 4. № 185. С. 75–81. DOI: <https://doi.org/10.33042/2522-1809-2024-4-185-75-81>.

[11] Михіденко М.О. Принцип гармонізації у просторовому плануванні сільських територій Київської приміської зони. *Комунальне господарство міст*. 2025. Том 1. № 189. С. 187–192. DOI: <https://doi.org/10.33042/2522-1809-2025-1-189-187-192>.

[12] Покладок О.В. Архітектурно-планувальні трансформації дачних будинків в пострадянський період (на прикладі Львова). *Сучасні проблеми архітектури та містобудування*. 2016. Вип. 45. С. 296–307.

[13] Турчин Б.Р. Концепція міст-садів та їх реалізація у Галичині : дис. ... д-ра філософії : 191 «Архітектура та містобудування». Львів, 2024. 338 с.

[14] Balčaitė S., Krupickaitė D. Perspectives of gated communities' socio-spatial integration: the case of post-socialist Lithuania. *Belgeo*. 2018. Vol. 4(4). P. 1–14. DOI: <https://doi.org/10.4000/belgeo.238>.

[15] Bernt M., Volkmann A. Suburbanisation in East Germany. *Urban Studies*. 2024. Vol. 61(1). P. 1789–1805. DOI: <https://doi.org/10.1177/00420980231218612>.

[16] Gnatiuk O. Demographic dimension of suburbanization in Ukraine in the light of urban development theories. *Acta Universitatis Carolinae. Geographica*. 2017. Vol. 52(2). P. 151–163. DOI: <https://doi.org/10.14712/23361980.2017.12>.

[17] Kocsis J.B., Tomay K. Suburban Sustainability in Budapest Agglomeration – The Case of Törökbálint. *Sustainability*. 2024. Vol. 16(8). P. 1–23. DOI: <https://doi.org/10.3390/su16083449>.

[18] Savchuk I.G., Zapototskyi S.P. Cottage settlements in capital region of Ukraine. *Journal of Geology, Geography and Geoecology*. 2020. Vol. 29. № 2. P. 415–421. DOI: <https://doi.org/10.15421/112037>.

[19] Pasanen T.P., Lanki T., Siponen T., Turunen A.W., Tiittanen P., Heikinheimo V., Tiitu M., Viinikka A., Halonen J.I. What Makes a Liveable Neighborhood? Role of Socio-Demographic, Dwelling, and Environmental Factors and Participation in Finnish Urban and Suburban Areas. *Journal of Urban Health*. 2024. Vol. 101(1). P. 1207–1220. DOI: <https://doi.org/10.1007/s11524-024-00927-y>.

[20] Pedrycz P., Bromboszcz M., Kaczmarek-Pękalska A., Matysiak K., Zujewicz J. From Suburban Airport to Sustainable Urban District – 25 Years of Oslo

Fornebu Redevelopment. *Sustainability*. 2025. Vol. 17(7). P. 1–19. DOI: <https://doi.org/10.3390/su17072881>.

[21] Petrov K., Marinov P. Development of suburbanization in Europe. *Journal of Bio-based Marketing*. 2020. Vol. 3.1. P. 71–81.

[22] Suska P., Šveda M. Let it Sprawl: Post-Socialist Policies Enabling Suburbanization. *Architektúra & urbanizmus*. 2024. Vol. 57(3–4). P. 306–315. DOI: <https://doi.org/10.31577/archandurb.2023.57.3-4.9>.

REFERENCES

[1] Bainazarov, A.M., Lohvynova, M.O., Redin, V.I., Sehida, K.Yu. (2018). Naukovi pidkhody do vyznachennia sutnosti poniattia «prymiska zona» [Scientific approaches to determining the essence of the notion "suburban zone"]. *Naukovyi visnyk Khersonskoho derzhavnoho universytetu – Scientific Bulletin of Kherson State University*, 9, 15–22 [in Ukrainian].

[2] DBN B.2.2-12:2019. Planuvannya ta zabudova terytorii. [SCN B.2.2-12:2019. Planning and development of territories]. [Valid from 2019-10-01]. Official edition. Kyiv: Ministry of Regional Construction of Ukraine, 2019, 177 p. (State Building Codes of Ukraine) [in Ukrainian].

[3] Zapototska, V., Hnatyuk, S. (2021). Zhytlova suburbanizatsiia: praktyky transformatsii na prykladi mista Irpin [Housing suburbanization: practices of transformations on the example of the city of Irpin]. *Visnyk Kyivskoho natsionalnoho universytetu imeni Tarasa Shevchenka – Bulletin of Taras Shevchenko National University of Kyiv*, 1/2 (78/79), 32–39. <https://doi.org/10.17721/1728-2721.2021.78-79.5> [in Ukrainian].

[4] Kovalenko, V. (2025). U 2024-mu v Ukraini z'yavlyosia 200 novykh kottedzhnykh mistechok: ohliad rynku [In 2024, 200 New Cottage Settlements Appeared in Ukraine: Market Overview]. *zagorodna.com*. Retrieved from: <https://www.zagorodna.com/uk/analitika/u-2024-mu-v-ukrajini-z-yavilosya-200-novih-kottedzhnih-mistechok-oglyad-rinku.html> [in Ukrainian].

[5] Kottedzhne mistechko Lagom [Lagom Cottage Town] (n.d.). *lagom-development.com*. Retrieved from: <https://lagom-development.com/lagom/> [in Ukrainian].

[6] Krumelis, Yu.V., Mityagin, A.O. (2010). Problemni pytannia vydilennia zemelnykh dilianok dlia budivnytstva kottedzhnykh mistechok za mezhamy naselennykh punktiv [Problematic Issues of Land Allocation for the Construction of Cottage Settlements Outside Settlements]. *Mistobuduvannia ta terytorial'ne planuvannia – Urban Development and Territorial Planning*, 36, 225–231 [in Ukrainian].

[7] Kuzmenko, T.Yu. (2018). Pryntsypy funktsionalno-planuvalnoi orhanizatsii prymyskykh silskykh poselen (na prykladi Pivnichno-Skhidnoho rehionu Ukrainy) [Principles of Functional and Planning Organization of Suburban Rural Settlements (on the Example of the North-Eastern Region of Ukraine)]. *Candidate's thesis*. Kharkiv: O.M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv [in Ukrainian].

[8] Lozynskyi, R. (2022). Peredmistia yak suspilno-prostorovy fenomen ta post-sotsialistychne misto [Suburb as a socio-spatial phenomenon and post-socialist city]. *Chasopys sotsialno-ekonomichnoi*

heohrafi – *Human Geography Journal*, 32, 24–33. <https://doi.org/10.26565/2076-1333-2022-32-03> [in Ukrainian].

[9] Lozynskyi, R. (2019). Khaos i nerivnist u lvivskomu peredmisti [Chaos and Inequality in the Lviv Suburbs]. *Spilne – Commons*. Retrieved from: <https://commons.com.ua/uk/haos-i-nerivnist-u-lvivskomu-peredmisti/> [in Ukrainian].

[10] Mykhidenko, M.O. (2024). Problemy vyznachennia mezhi prymiskoi zony naikrupnishykh mist Ukrainy [Problems of determining the boundaries of the suburban area of the largest cities of Ukraine]. *Komunalne hospodarstvo mist – Municipal Economy of Cities*, 4(185), 75–81. <https://doi.org/10.33042/2522-1809-2024-4-185-75-81> [in Ukrainian].

[11] Mykhidenko, M.O. (2025). Pryntsyp harmonizatsii u prostorovomu planuvanni silskykh terytorii Kyivskoi prymiskoi zony [The principle of harmonization in spatial planning of rural areas of the Kyiv suburban zone]. *Komunalne hospodarstvo mist – Municipal Economy of Cities*, 1(189), 187–192. <https://doi.org/10.33042/2522-1809-2025-1-189-187-192> [in Ukrainian].

[12] Pokladok, O.V. (2016). Arkhitekturno-planuvalni transformatsii dachnykh budynkiv v postradianskyi period (na prykladi Lvova) [Architectural and Planning Transformations of Summer Houses in the Post-Soviet Period (the Case of Lviv)]. *Suchasni problemy arkhitektury ta mistobuduvannia – Modern Problems of Architecture and Urban Planning*, 45, 296–307 [in Ukrainian].

[13] Turchyn, B.R. (2024). Kontseptsii mist-sadiv ta yikh realizatsiia u Halychyni [The Concept of Garden Cities and Their Implementation in Halychyna]. *PhD's thesis*. Lviv: Lviv Polytechnic National University [in Ukrainian].

[14] Balčaitė, S., Krupickaitė, D. (2018). Perspectives of gated communities' socio-spatial

integration: the case of post-socialist Lithuania. *Belgeo*, 4(4), 1–14. <https://doi.org/10.4000/belgeo.238> [in English].

[15] Bernt, M., Volkmann, A. (2024). Suburbanisation in East Germany. *Urban Studies*, 61(1), 1789–1805. <https://doi.org/10.1177/00420980231218612> [in English].

[16] Gnatiuk, O. (2017). Demographic dimension of suburbanization in Ukraine in the light of urban development theories. *Acta Universitatis Carolinae. Geographica*, 52(2), 151–163. <https://doi.org/10.14712/23361980.2017.12> [in English].

[17] Kocsis, J.B., Tomay, K. (2024). Suburban Sustainability in Budapest Agglomeration – The Case of Törökbálint. *Sustainability*, 16(8), 1–23. <https://doi.org/10.3390/su16083449> [in English].

[18] Savchuk, I.G., Zapototskyi, S.P. (2020). Cottage settlements in capital region of Ukraine. *Journal of Geology, Geography and Geoecology*, 29(2), 415–421. <https://doi.org/10.15421/112037> [in English].

[19] Pasanen, T.P., Lanki, T., Siponen, T., Turunen, A.W., Tiittanen, P., Heikinheimo, V., et al. (2024). What Makes a Liveable Neighborhood? Role of Socio-Demographic, Dwelling, and Environmental Factors and Participation in Finnish Urban and Suburban Areas. *Journal of Urban Health*, 101(1), 1207–1220. <https://doi.org/10.1007/s11524-024-00927-y> [in English].

[20] Pedrycz, P., Bromboszcz, M., Kaczmarek-Pękalska, A., Matysiak, K., Zujewicz, J. (2025). From Suburban Airport to Sustainable Urban District – 25 Years of Oslo Fornebu Redevelopment. *Sustainability*, 17(7), 1–19. <https://doi.org/10.3390/su17072881> [in English].

[21] Petrov, K., Marinov, P. (2020). Development of suburbanization in Europe. *Journal of Bio-based Marketing*, 3.1, 71–81 [in English].

[22] Suska, P., Šveda, M. (2024). Let it Sprawl: Post-Socialist Policies Enabling Suburbanization. *Architektúra & urbanizmus*, 57(3–4), 306–315 [in English].

ABSTRACT

Stets I. Modern trends of suburbanization: specific features of low-rise residential development areas in the suburban area of Lviv

The article examines modern trends in the development of low-rise residential housing in the suburban area of Lviv as one of the key forms of suburbanization processes. The study is based on the analysis of the historical stages of suburban area formation, spatial patterns of the distribution of residential complexes, and the specific features of their functional structure. Special attention is paid to identifying the typological characteristics of low-rise residential development, the level of its infrastructural development, and its impact on the socio-economic growth of surrounding communities.

Purpose. *The purpose of this study is to analyze the specific features of low-rise residential development in the suburban area of Lviv as one of the key forms of suburbanization processes.*

Methodology. *The research applies a comprehensive approach that includes a historical and retrospective analysis of suburban development, typological analysis of low-rise residential housing, spatial mapping using geoinformation data, and a comparative analysis of functional and planning characteristics of different types of residential complexes.*

Results. *The study establishes the evolution of suburban development from Soviet-era garden cooperatives to modern organized low-rise residential settlements. It identifies the dominance of terraced housing typologies and small-scale complexes of up to 20 residential units. Spatial patterns in the distribution of residential settlements were revealed – concentration along major transport routes (Solonka, Sokilnyky, Zubra) and within recreational zones (Bryukhovychi). The study also highlights the problem of imbalance between residential and public functions, social isolation of most complexes, as well as both the positive and negative impacts of low-rise residential development on the territories of local communities.*

Scientific novelty. *For the first time, the functional and spatial development features of low-rise residential areas within the suburban zone of Lviv have been systematically analyzed. The main typological characteristics, functional-spatial models, and urban as well as socio-economic implications for suburban territories have been identified.*

Practical relevance. *The obtained results can be used in developing a sustainable development strategy for the suburban zone of Lviv, particularly for:*

– improving functional and spatial planning schemes of such territories, taking into account the processes of low-rise residential construction as an important component of the housing structure within the area influenced by a large city in a market economy;

– formulating recommendations for the balanced development of residential, public, and recreational functions within low-rise residential areas.

Keywords: *suburbanization, low-rise residential areas, housing typology, suburban zone, Lviv.*

AUTHOR'S NOTE:

Stets Igor, *Postgraduate Student at the Department of Urban Planning and Design, Lviv Polytechnic National University, Lviv, Ukraine, e-mail: ihor.v.stets@lpnu.ua, orcid: 0009-0005-2433-2581.*

Стаття подана до редакції: 21.10.2025.
Стаття прийнята до опублікування: 11.11.2025.
Стаття опублікована: 20.11.2025.