

Маркевич В. В.

Аспірант, асистент кафедри архітектурного проектування та інженерії

Національний університет «Львівська політехніка»

vladyslav.v.markevych@lpnu.ua

orcid.org/0009-0008-8872-1641

ЕВОЛЮЦІЯ АРХІТЕКТУРНОГО ОБРАЗУ ОДНОРОДИННИХ БУДИНКІВ ЛЬВІВЩИНИ В КІНЦІ ХХ – НА ПОЧАТКУ ХХІ СТ.

© Маркевич В. В., 2026

<https://doi.org/10.32347/2519-8661.2026.35-36.376-382/>

Анотація: у статті досліджено еволюцію архітектурного образу однородинних житлових будинків Львівської області в період від 1991 року до сьогодення. Проаналізовано зміни фасадних і планувальних рішень у контексті соціально-економічних трансформацій, розвитку приватного проектування, впливу ринкових і технологічних чинників. Виявлено перехід від типових та еkleктичних рішень 1990-х років до стриманої, мінімалістичної архітектури початку ХХІ століття з акцентом на енергоефективність, використання сучасних матеріалів і переосмислення традиційних елементів як складової локальної ідентичності. Досліджено еволюції архітектурних та фасадних рішень однородинних будинків на території області за останні 35 років, виявлення основних тенденцій та аналіз ключових факторів, що їх зумовили. Дослідження базується на аналізі практичного досвіду із застосуванням описового методу, а також порівняльного аналізу архітектурного образу однородинного житла періоду кінця ХХ початку ХХІ століття. У статті описані типові архітектурні рішення фасадів та матеріалів однородинного житла на території Львівської області за 1990–2025 роки. Дослідження показує, що архітектура фасадів еволюціонувала від стандартизованих і еkleктичних рішень до лаконічного мінімалізму, та переосмислення традиційних архітектурних вирішень фасадів. Зовнішній вигляд будинків львівської області природно трансформується протягом років, відповідаючи тенденціям та технологіям будівництва свого часу, пристосовуючи глобальні архітектурні тренди в локальній архітектурі.

Ключові слова: архітектура однородинного житла, фасади, оздоблювальні матеріали, типологія, Львівська область, тенденції.

Постановка проблеми: З моменту здобуття Україною незалежності в 1991 році, сфера приватного житлового будівництва зазнала значних змін. Львівська область, як регіон з багатою культурною спадщиною та активними соціально-економічними процесами, є показовим прикладом цих трансформацій. Виникає потреба аналізу та опису процесів, що вплинули на еволюцію архітектурного образу однородинних будинків, а також окреслення сучасних тенденцій та їх передумов.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Проблематика формування архітектурного образу житлової архітектури, зокрема фасадів та їх впливу на візуально-просторове середовище розкривається у сучасних дослідженнях. До прикладу, у працях Якубовського та Кашуби акцентовано на фасадах як елементі візуальної екології, здатному формувати емоційне сприйняття простору. Якщо йдеться про історичний контекст, у своїй монографії Березовецька І. здійснила ґрунтовний аналіз передумов та

просторово-планувальних рішень садибного житла Львова початку ХХ століття, окресливши ключові принципи його формування. Окрема група досліджень присвячена питанням енергоефективності матеріалів та їх ролі в трансформації сучасних архітектурних рішень, зокрема в роботах Самойлович, Макаренко, Першина, Шкарупи. Не менш важливими є дослідження інтеграції українських традицій у сучасний образ житла та механізми збереження локальної ідентичності, зокрема у роботах Хачатрян та Антошук.

Метою дослідження даної статті є опис еволюції архітектурних та фасадних рішень однородинних будинків на території області за останні 35 років, виявлення та опис основних тенденцій, аналіз ключових факторів, що їх зумовили.

Виклад основного матеріалу. У перші роки після здобуття незалежності в українській архітектурі однородинного житла ще відчувався вплив стандартизованого проектування, який був притаманний радянському періоду. Проте поступово відбулася чітка диференціація між типовими та індивідуальними (ексклюзивними) проектами. Типові рішення, орієнтовані на масовість та економічність, характеризуються раціональним плануванням та лаконічними фасадними рішеннями з використанням доступних матеріалів. На противагу їм, індивідуальні проекти відображають зростання вимог до комфорту та індивідуальності, пропонуючи унікальні планувальні структури, високоякісні матеріали та авторський дизайн фасадів, що є результатом тісної співпраці архітектора та замовника.

Еволюція архітектури фасадів однородинних будинків у регіоні із 1990х-2010р.

У радянські часи масова забудова здійснювалась по типових проектах, розроблених центральними проектними інститутами. Ці проекти мали дуже жорстке обмеження загальної площі будинків, яких мали дотримуватися всі індивідуальні забудівники, навіть якщо зведення будинку відбувалось на кошти його майбутнього власника. Тим більше ці обмеження стосувались і контролювались, якщо будівництво однородинного житла здійснювалося на державні кошти, наприклад в експериментальних селах чи в радгоспах. Існували навіть обмеження на розробку індивідуальних проектів будинків, чи на відхилення від типового проекту. Однак на практиці, в процесі будівництва індивідуальні забудівники доволі часто вносили свої зміни (в бік збільшення поверховості, влаштування цокольного чи підвального поверху, збільшення площі, кількості, номенклатури та висоти приміщень, зміни конфігурації даху, віконних прорізів та ін.), що трансформувало фасади типових проектів. Залучення професійних архітекторів до розробки індивідуальних проектів будинків також траплялось, однак воно було дуже рідкісним, через труднощі із погодженням таких проектів. Тож така практика не впливала на загальну картину. Вище перелічені фактори спровокували появу однотипних житлових комплексів, де головну роль відігравала економічність і швидкість зведення будівель, а не їхній естетичний вигляд.

У 1990-х роках були зняті практично всі обмеження економічного характеру, що призвело до різкого збільшення приватних забудовників, які бажали будувати свою оселю з цікавою архітектурою. Відтак розвинувся ринок приватного проектування однородинних будинків, архітектори почали більш вільно та сміливо експериментувати з формами та матеріалами, що спричинило хвилю постмодерністської архітектури з різкими контрастами та еkleктичними поєднаннями. [1] Цьому також сприяло збільшення пропозицій на ринку будівельних матеріалів, інженерного обладнання і послуг у сфері будівництва, а також значно дешевші ніж у Європі енергоносії.

Садибні будинки 90-х років характеризуються великим різноманіттям форм та пропорцій. Дуже часто це поєднання різних архітектурних стилів, а також різних елементів оздоблення [2]. Основними характерними ознаками будинків цього періоду є величезна кількість вікон, арок, башточок, складних схилених дахів, великою кількістю незручних декоративних балконів. (Рис. 1, Рис. 2).



Рис. 1 - будинок у с. Великі Грибовичі на Львівщині.
(джерело сайт OLX)



Рис. 2 - будинок у с. Брюховичі на Львівщині.
(джерело сайт OLX)

На початку XXI століття в архітектурі одnorodинного житла в Україні почали з'являтися більш мінімалістичні рішення, у той час, як за кордоном мінімалізм в архітектурі розвивався із 1960-их років, а наприкінці століття став одним із провідних напрямків в архітектурі [3].

Передумовами переходу до мінімалізму в українській архітектурі стали зокрема трансформації у суспільстві — відхід від радянських традицій, доступність поїздок за кордон та обміну досвідом з жителями інших країн. Завдяки розвитку технологій і переходу медіа в онлайн, слідкувати за глобальними трендами стало простіше. Серед інших змін, які спостерігались протягом початку 2000-их років можна виокремити подорожчання енергоносіїв, що призвело до зростання попиту на менше житло. Притаманні для 90-их будинки на кілька поверхів з великими площами стали дорогими у зведенні та утриманні, тож споживач став схилитись до житла менших розмірів. Також збільшилась швидкість будівництва — менша площа дозволила зводити одnorodинне житло за коротші терміни, в той час, як у 90-их будівництво могло тривати понад 5 років. На зміну збірним елементам, які були дуже популярні в 90-х, прийшли монолітні залізобетонні конструкції.

На початку 2000-них років архітектура фасадів стає стриманішою, хоча ще залишаються надлишкові декоративні елементи, яскраві кольори фасадів, будинки зазвичай мають 2 поверхи або ж мансардний поверх (Рис.3).



Рис. 3. Будинок у с. Брюховичі, Львівщина ((джерело сайт OLX)

Актуальний архітектурний образ однородинного житла

Упродовж 2010-2025-их років фасади трансформуються до мінімалістичних, лаконічних, монохромних кольорів і популярності набуває одноповерхове однородинне житло. Новим трендом є також повернення до традиційних елементів архітектури, як засіб підтвердження ідентичності та наслідок політичних та соціальних змін у країні [4]. Важливими аспектами в цей період стає енергоефективність, використання натуральних матеріалів та сучасних конструкцій, зокрема вентилятованих фасадів, скляних панелей, перфорованого металу та ін [5].

Для сучасних однородинних будинків притаманні як традиційні схилясті дахи (рис. 5), так і більш трендові зараз плоскі (рис. 6).



Рис. 4. Будинок зі схилястим дахом у Львівській області (Джерело сайт LUN.ua)



Рис. 5. Будинок з плоским дахом. у Львівській області [Світлина автора]

Мансардні поверхи залишаються популярним способом збільшення житлової площі, проте сучасні проекти прагнуть до оптимізації їхнього простору та освітлення. Плоскі дахи, популярність яких зумовлена впливом мінімалізму та сучасної архітектури, вимагають якісного проектування та виконання гідроізоляційних робіт, особливо в умовах вологого клімату Львівщини. Проте кількісно

все ще переважають схилясті дахи, а плоскі з'являються у нових проектах, зазвичай поряд з великими містами чи у популярних відпочинкових локаціях. Також у сучасному одnorodинному житлі активно використовуються нові оздоблювальні матеріали та технології. Найбільш частим є активне застосування великих площ скління (панорамні вікна, скляні фасади) та металевих елементів (облицювальні панелі, профільований лист, перфоровані екрани) (Рис. 7).



Рис. 7 - використання металевих елементів для декорування фасаду. Будинок у Львівській області.

[Світлина автора]

Окремо варто зазначити, що все більш часто в оздобленні фасадів зустрічається сучасна інтерпретація традиційних елементів народної архітектури, наприклад, дерев'яні елементи (Рис. 8) чи орнаменти в сучасному контексті.



Рис. 8 - Використання традиційного матеріалу в оздобленні фасаду. (Джерело сайт бюро Zelemin)

Висновки

Упродовж останніх 35 років архітектура одnorodинних будинків у Львівській області зазнала суттєвих трансформацій, що відображають ширші соціально-економічні, культурні та технологічні зміни в Україні. Від типової, стандартизованої забудови радянського періоду регіон перейшов до розмаїття індивідуальних проєктів, що поєднують функціональність, естетику та індивідуальність.

Спостерігається активна диференціація між масовими та авторськими архітектурними рішеннями, зростання популярності реконструкцій дач під постійне проживання, а також впровадження сучасних планувальних концепцій open space.

Еволюція фасадів відбувалася від уніфікованих форм до сучасного мінімалізму, з використанням інноваційних матеріалів, технологій вентиляції, енергоефективності та вертикального озеленення. Архітектура все більше орієнтується на потреби мешканців — інклюзивність, адаптивність і надійність стають пріоритетами. Водночас вплив локального контексту залишається значущим: зберігається інтерес до традиційних елементів, які переосмислюються в сучасному ключі. Економічні чинники, зокрема заробітчання, а також розвиток медіа і кращий доступ до інформації з усього світу стимулювали імпорт архітектурних ідей та матеріалів.

Подальші дослідження можуть бути спрямовані на кількісний аналіз представлених тенденцій, вивчення регіональних відмінностей у межах області, дослідження впливу нормативно-правової бази та аналіз енергоефективності і екологічності сучасного приватного житла.

Бібліографія

Кашуба О., Якубовський В. Формування фасадів через призму візуальної екології. *Просторовий розвиток*. 2022. № 1. С. 15–27. <https://doi.org/10.32347/2786-7269.2022.1.15-27>

Макаренко О., Першина Л., Шкарупа С. Сучасні стінові та оздоблювальні матеріали для ремонтно-відбудовних робіт. *Науковий вісник будівництва*. 2015. Т. 80, № 2. С. 157–161. URL: <https://svc.kname.edu.ua/index.php/svc/uk/article/view/1177/1174> (дата звернення: 17.12.2025).

Франків Р. Б. Львівська архітектурна школа в контексті пошуків альтернативи модерністській естетиці (кінець ХХ — поч. ХХІ ст.). *Сучасні проблеми архітектури і містобудування*. 2013. № 33. С. 201–207. URL: <https://www.academia.edu/6742375>.

Хачатрян К. Відображення українських традицій у сучасній архітектурі. *Регіональна політика: історія, політико-правові засади, урбаністика, просторове планування, архітектура*. 2019. № 5. С. 254–258. URL: <https://repository.knuba.edu.ua/server/api/core/bitstreams/433e1652-4d41-4c48-80e1-34227cdeb8ef/content> (дата звернення: 01.12.2025).

Youssef M. Language of Minimalism in Architecture. *Journal of Engineering and Applied Science*. 2014. Vol. 61, no. 5. P. 413–435. URL: https://www.academia.edu/43456964/Language_of_Minimalism_in_Architecture.

Bibliography

Frankiv, R. B. (2013). Lvivska arhitekturna shkola v konteksti poshukiv alternatyvy modernists kii estetytsi (kintsia XX — poch. XXI st.) [The Lviv architectural school in the context of the search for an alternative to modernist aesthetics (late 20th – early 21st century)]. *Suchasni problemy arkhitektury i mistobuduvannia* [Contemporary Problems of Architecture and Urban Planning], (33), 201–207. <https://www.academia.edu/6742375> [in Ukrainian]

Kashuba, O., & Yakubovskiy, V. (2022). Formuvannia fasadiv cherez pryzmu vizualnoi ekologii [Formation of facades through the prism of visual ecology]. *Prostorovyi Rozvytok* [Spatial Development], (1), 15–27. <https://doi.org/10.32347/2786-7269.2022.1.15-27> [in Ukrainian]

Khachatryan, K. (2019). Vidobrazhennia ukraïnskykh tradytsii u suchasniï arkhitekturi [Reflection of Ukrainian traditions in contemporary architecture]. *Rehionalna polityka: istoriia, polityko-pravovi zasady, urbanistyka, prostorove planuvannia, arkhitektura* [Regional Policy: History, Political and Legal Principles, Urban Studies, Spatial Planning, Architecture], (5), 254–258. <https://repository.knuba.edu.ua/server/api/core/bitstreams/433e1652-4d41-4c48-80e1-34227cdeb8ef/content> [in Ukrainian]

- Makarenko, O., Pershyna, L., & Shkarupa, S. (2015). Suchasni stinovi ta ozdoblivvalni materialy dlia remontno-vidbudovnykh robot. [Modern wall and finishing materials for repair and reconstruction works]. *Naukovyi visnyk budivnytstva* [Bulletin of Construction], 80(2), 157–161. <https://svc.kname.edu.ua/index.php/svc/uk/article/view/1177/1174> [in Ukrainian]
- Youssef, M. (2014). Language of minimalism in architecture. *Journal of Engineering and Applied Science*, 61(5), 413–435. https://www.academia.edu/43456964/Language_of_Minimalism_in_Architecture [in English]

Markevych Vladyslav

Postgraduate Student, Assistant at the Department of Architectural Constructions

Lviv Polytechnic National University

vladyslav.v.markevych@lpnu.ua

orcid.org/0009-0008-8872-1641

EVOLUTION OF THE ARCHITECTURAL IMAGE OF SINGLE-FAMILY HOUSES IN THE LVIV REGION AT THE END OF THE 20th – BEGINNING OF THE 21st CENTURY

© *Markevych V. V., 2026*

Abstract: The article examines the evolution of the architectural image of single-family residential buildings in the Lviv region from 1991 to the present. Changes in façade and spatial planning solutions are analyzed in the context of socio-economic transformations, the development of private architectural practice, and the influence of market and technological factors. The study identifies a transition from standardized and eclectic designs of the 1990s to restrained, minimalist architecture in the early 21st century, with an emphasis on energy efficiency, the use of contemporary materials, and the reinterpretation of traditional elements as a component of local identity.

The aim of the article is to explore the evolution of architectural and façade solutions of single-family houses in the region over the past 35 years, identify key trends, and analyze the main factors that shaped them. The study is based on the analysis of practical experience using the descriptive method, as well as comparative analysis of the architectural image of single-family housing from the late 20th to the early 21st century, and the classification of façade design solutions. The study describes typical architectural façade solutions and materials used in single-family housing in the Lviv region from 1990 to 2025. The evolution progressed from standardized and eclectic façade designs to concise minimalism and a reinterpretation of traditional architectural approaches. The exterior appearance of houses in the Lviv region has naturally transformed over the years, reflecting the construction trends and technologies of their time and adapting global architectural trends within the local context.

Key words: architecture of single-family housing, facades, typology, Lviv region, trends, finishing materials