

УДК 711.58

к.т.н. Бородич Л.В.,  
Полтавський національний технічний університет  
імені Юрія Кондратюка

## ВІДРОДЖЕННЯ ІДЕЇ ТИПОВОГО ЖИТЛОВОГО КВАРТАЛУ

*Обґрунтовано, що можливими шляхами для забезпечення сучасних вимог щодо формування житлового середовища, яке б відповідало вимогам комфортності, ефективності, економічності, соціальної доцільності, є розроблення нових типів планування та забудови житлових кварталів.*

**Ключові слова:** житлове середовище, житловий простір, території приватного та загального користування.

**Вступ.** Житлове середовище – основний тип міського середовища, який знаходиться у постійному розвитку та у неперервній зміні. Змінюються соціально-економічні умови - змінюються уявлення та вимоги щодо житлового середовища, знаходяться нові шляхи та способи вирішення проблем. На кожному етапі цих трансформацій формуються нові теоретичні концепції формування житлового середовища, виділяють пріоритетні напрямки його розвитку та ефективного функціонування. На основі цього висуваються теоретичні моделі, застосування яких на практиці має велике значення у тому числі й для розвитку соціуму.

Проблеми формування житлового середовища висвітлені в роботах відомих вчених: Ю.М. Білоконя, Ю.П. Бочарова, М.М. Дьоміна, В.І. Єжова, Є.Є. Ключниченка, Ю.В. Крумеліса, Г.І. Лаврика, А.П. Мардера, В.П. Мироненка, В.А. Ніколаєнка, О.С. Слепцова, В.О. Тимохіна, В.В. Товбича, Г.Й. Фільварова, І.О. Фоміна, Г.Д. Яблонської та інші.

На сьогоднішньому етапі ряд дослідників спираються на думку, що традиційний підхід щодо формування архітектурно-просторової структури житлового середовища у більшості вичерпав свій ресурс та не може бути єдиною можливим шляхом вирішення наявних проблем [2,3,4].

### **Виклад основного матеріалу.**

В історичному аспекті формування типології житлового середовища окремі дослідники виділяють чотири основних типи забудови первинного елементу житлового середовища – житлового кварталу: периметральна, рядкова, точкова, будинки – комплекси та змішаний тип [3]. Для історичного середовища характерний перший тип [1], інші – сформувалися у період 20 ст.

Для періоду масового житлового соціалістичного будівництва характерним типом є укрупнений квартал (мікрорайон) з повним або неповним комплексом об'єктів громадського обслуговування. Планування та забудова цих територій, виконані за правилами та нормативами радянського містобудування водночас з певними перевагами мають суттєві недоліки: неефективність та нераціональний використання територій, значні вільні прибудинкові території, яких, як правило, жителі не вважають «своїми», простір їх не відокремлений від простору загального користування та не може сприйматися як приватний. Ці недоліки та проблеми з формуванням приватних та громадських просторів характерні і для новітнього досвіду проектування житлового середовища. (Рис.1,2.)



Рис.1 Детальний план 57 мікрорайону південно-західного планувального району у м. Полтава 2010 р.



Рис.2. Проект планування мікрорайону Левада-2 у м. Полтава 2011 р.

У капіталістичному ж контексті подібна модель стикається з великими труднощами. При капіталізмі ніякий уряд не здатний звалити на себе таку ж відповідальність за відкриті простори, як при соціалізмі.

Капіталістичне планування, ґрунтоване на продажі земельних ділянок приватним девелоперам для подальшої забудови, орієнтоване на те, щоб мінімізувати порожнечі. Ділянки землі, що знаходяться в приватній власності, мають чіткі межі, які ділять територію на зони, за які відповідає або забудовник, або мешканець, або держава. Використання тільки стандартних планувальних підходів може привести до конфліктів. Периметр типової будівлі навряд чи співпаде з периметром конкретної ділянки. А це означає, що між будівлею і громадським простором залишиться незабудована територія. Ця пустка найчастіше є причиною того, що навколо будівель виникають огорожі і стіни, завдання яких позначити межу володіння. Житловий комплекс виявляється відрізнаним від громадського простору, внаслідок чого виникає небезпечне і непривабливе міське середовище, а у людей з'являється відчуття

соціальної нерівності. Місто перетворюється на архіпелаг з острівців для привілейованих громадян, які пересуваються на автомобілях від однієї «фортеці» до іншої.

Таким чином, нові соціально-економічні умови вимагають пошуку нових підходів до планування та забудови житлового середовища, які б ураховували як економічні реалії – ціну землі, інвестиційний клімат, ін., так і вимоги до створення умов комфортності проживання.

Становлення сучасних підходів щодо планування та забудови житлових територій передбачає вивчення історичного та сучасного зарубіжного досвіду використання земель різних форм власності.

Епоха капіталізму в Російській імперії з впровадженням ринку на землю характеризується підвищенням щільності й поверховості забудови. Висока ефективність використання землі пояснюється чіткими правилами забудови і сусідського права, що існували в Російській імперії і дозволяли уникати конфлікту інтересів господарів сусідських домоволодінь при розвитку власних ділянок. Розбивка на квартали відбувалася з урахуванням кількості та площі домоволодінь з урахуванням певного модулю – застосовувалися елементи типізації у планувальних рішеннях [1].

У доповіді ООН-Хабітат з приводу поширення приватних обгороджених кварталів (*gated communities*) в країнах з великою різницею в доходах населення говориться: «Конфлікт породжує не сам факт нерівності. Окремі особи і групи людей тим частіше прибігають до насильства або провокують громадські хвилювання, чим більше відчують розрив між тим, що мають, і тим, що, на власну думку, заслуговують» [5].

В цьому відношенні важливо розрізняти закритий (від сторонніх) житловий комплекс (*gated housing complex*) як функціональну одиницю, і житловий комплекс, що охороняється, як формальну одиницю, що демонструє нерівність.

Як функціональна одиниця закритий житловий комплекс створює буфер між громадським простором вулиці і приватним простором квартири, що дає можливість дітям грати на свіжому повітрі, літнім людям сидіти у дворі без страху, і усім жителям комплексу вільно користуватися послугами. Закриті житлові комплекси стають проблемою, коли підкреслюються огорожами і воротами. Така форма закритих житлових комплексів безпосередньо пов'язана із способом виробництва масового житла - на базі стандартних типових будівель, поміщених на конкретну ділянку.

Житлова забудова більшості історичних Європейських міст має мілко чарункову структуру, характерну периметральну забудову (Рис. 3,4). До території всередині периметру мають доступ тільки мешканці кварталу, тобто

характерне чітке розмежування на території приватного та загального користування: тротуар та проїжджа частина - суспільний простір, яким піклується муніципалітет; двір – приватний простір у спільному володінні або користуванні мешканців кварталу. Форма таких кварталів чітко відтворює форму земельної ділянки, яку вони займають, а саме будівлі є межею між приватним та громадським. Крім того, на першому поверсі розташовуються об'єкти обслуговування, які мають доступ з вулиці – громадські функції легко інтегруються у планувально-функціональну модель.



Рис.3. Дюсельдорф, житловий район Oberkassel



Рис.4. Амстердам, житловий район Nieuw-West.

Містобудівники Західної Європи ще у другій половині ХХ сторіччя відродили переваги квартальної периметральної забудови, після того, як теоретики постмодернізму Россі, Кріє та ін. проголосили переваги квартальної структури над ідеями СІАМ, що пропагували вільне планування у відкритому просторі. Була відроджена традиція міського кварталу, як найкращого способу розмежування суспільних та приватних просторів. Житловий район, що складається з щільно забудованих кварталів, обмежених житловими вулицями, безпечний у соціальному плані, так як межі між приватним та суспільним чітко визначені. Крім того, такий підхід вирішує проблему монофункціональності, притаманній модерністській забудові, а планування житлового кварталу допускає безконфліктне сусідство приватних та громадських інтересів.

**Висновок.** Шляхом для забезпечення сучасних вимог щодо формування житлового середовища, яке б відповідало вимогам комфортності, ефективності, економічності, соціальної доцільності, є розроблення нових типів планування та забудови житлових кварталів. Квартали доцільно класифікувати за розмірами, конфігурацією, щільністю, поверховістю, іншими характеристиками. Чим детальніше система класифікації, тим більше варіантів матиме містобудівник для пошуку оптимального планувального рішення.

Варіації можуть стосуватися:

- паркінгу (наявність або відсутність підземного гаража);
- програми першого поверху (житло, громадське обслуговування);
- програми внутрішнього двору (приватний сад, ігровий майданчик, фізкультурні майданчики, ін.);
- диференціації житла за архітектурно-планувальними характеристиками, ін.

Обмежений список можливих модифікацій, приведений вище, може дати значну кількість варіантів для одного проектного вирішення.

### **Література:**

1. Бородич Л.В. Особливості формування житлових кварталів в центральній історичній частині м. Полтава. Містобудування та територіальне планування : Наук. - технічн. збірник.- К., КНУБА, 2011.- Вип. 39. 42-48.
2. Дьомін. М.М. Актуальні проблеми теорії та методології містобудівних досліджень. Містобудування та територіальне планування : Наук. - технічн. збірник.- К., КНУБА, 2009.- Вип. 33.
3. Зозуля Ю.Л. Основні типи житлового середовища у кварталах багатоквартирної житлової забудови (на прикладі м. Києва) Містобудування та територіальне планування : Наук. - технічн. збірник.- К., КНУБА, 2009.- Вип. 33.
4. Яблонська Г.Д. Архітектурна економіка багатоповерхового житла. проблеми і тенденції Містобудування та територіальне планування : Наук. - технічн. збірник.- К., КНУБА, 2009.- Вип. 33.
5. Електронний ресурс: <http://www.unhabitat.org>

### **Аннотація**

В статье обосновано, что для обеспечения современных требований формирования жилой среды, которая отвечала бы требованиям комфортности, эффективности, экономичности, социальной целесообразности, необходим поиск новых типов планирования и застройки жилищных кварталов..

### **Annotation**

For providing of modern requirements of forming of dwelling environment, the search of new types of planning and building of housing quarters is needed.