

УДК 711.58

В. Г. Масюк

БУДИНКИ-КОМПЛЕКСИ ТА НОВІ ЖИТЛОВІ УТВОРЕННЯ (КОНДОМІНІУМИ)

Проектування і будівництво комфортного та доступного житла виконує провідну роль у сучасній архітектурі. Відомо, що кожна людина має свій погляд на власне житло і його оточення. Проблема постає не стільки у вирішенні окремих квартир, їх функціонально-планувальної структури, і нормативних параметрів, скільки у проектуванні одного, декількох, а то й цілої групи житлових будинків як єдиного комплексу. Що включають вони, які вони повинні бути, блокованими чи окремо стоячими, малоповерховими чи висотними, який повинен бути їх благоустрій, тощо? Це дає поштовх для втілення і поєднання різноманітних ідей, різних будівель, різних функцій в єдиний комплекс, що дасть змогу проектувати таке житло, яке властиве тим чи іншим групам мешканців.

У міжвоєнний період всі розвинені країни розробляють програму гнучкої форми в архітектурі. Сьогодні йде реформування плану та простору будівель, на перший план висувається доцільність і соціальна функція архітектури. Ведуться нові експериментальні пошуки в архітектурі, впроваджуються нові будівельні матеріали та конструкції.

Як відомо з історії радянської архітектури, першими житловими комплексами були будинки-комуни. Їхня епоха припадає на 20-30 роки ХХ століття. Архітектори того часу намагалися поєднати житлові чарунки та заклади соціальної культури в один єдиний комплекс, що мало сприяти насамперед покращенню умов існування людини. То був новий тип житлової забудови для Радянського союзу [1-3].

Будинки-комуни являли собою досить розвинену інфраструктуру. То були житлові комплекси, де перші поверхи відводились для розміщення закладів обслуговування: бібліотеки, магазини, заклади харчування тощо. Такі комплекси будувалися, перш за все, для студентів, молодих працівників, молодих сімей.

Передбачалося, що будинки-комуни будуть зразковими будинками для трудящих, школою колективізму, звільнять жінку від рабської домашньої праці, привчать людей до самоврядування. Фактично, комуни означали, що будинок належить тому чи іншому підприємству або установі. Заселений робітниками того підприємства або установи, де кожна сім'я або окрема людина має свою кімнату, а кухня, туалети, ванна знаходяться в загальному користуванні.

Правила внутрішнього розпорядку в основному встановлюються заводоуправлінням [3].

Одним із теоретиків архітектури і дослідником радянських будинків-комун був Г. Градов. У проектуванні він відстоював форму колективістського побуту, вимагав відродження ідей робочих їдалень, фабрик-кухонь, ясел, дитячих садів. Г. Градов розглядав архітектуру як засіб формування нової радянської людини [4, 11].

Першими авторами проектів будинку-комуни були Н. Ладовський та В. Кринський. Цікавий проект арх. К. Мельникова, де автор відділив житло для сімейних в окремі корпуси, об'єднавши при цьому заклади соцкультпобуту в єдиний, складний за конфігурацією комплекс, поєднавши його на рівні другого поверху з чотирьохповерховими корпусами для малосімейних. Відомі також будинки-комуни, зведені за проектом арх. Вольфензона, студентський будинок-комуна (1929–1930рр, арх. І.Ніколаєв), будинок-комуна на вул. Чайковського в Москві (1928–1930рр, арх. М.Гінзбург). Будинки-комуни зводились в багатьох містах Радянського союзу. Проектів будинків-комун розроблювалося багато, але при малих інвестиціях в будівництво була реалізована незначна частина [3].

Проте ідея створення таких комплексів проіснувала не довго. Однією із головних причин було те, що держава не могла забезпечити все населення житлом. Приміщення загального користування в будинках-комунах почали використовувати не за призначенням, а як житлові чарунки. Квартири, що призначались для малосімейних, заселяли багатосімейними, комунальні заклади не працювали на належному рівні. У зв'язку з цим відбулося так зване «звільнення» житлових будинків від закладів соцкультпобуту, які зводилися окремо і функціонували в межах великого житлового комплексу – мікрорайону.

У подальшому ідея створення комплексів на зразок будинків-комун не полишала архітекторів. Набутий досвід дає новий поштовх у створенні нестандартних житлових комплексів. З'являються нові комплекси, що складались як з однієї будівлі так і цілої групи будівель з інтенсивними функціональними зв'язками. Людина, яка проживала в таких комплексах могла відвідати заклади харчування, спортивні зали, магазини, що знаходились під одним дахом, не виходячи на зовні. Одним із таких проектів був будинок нового побуту в експериментальному проекті кварталу «Нові Черьомушкі» в Москві (1956–1957рр, арх. Н. Остерман). Але такі комплекси не набули широкого загалу. На той час більш доцільним вважалось проектувати мікрорайони та житлові квартали [1, 3].

Набагато далі пішли архітектори Західної Європи, зокрема архітектори Франції. Запозичивши ідею будинків-комун, вони розвинули її. У 50-ті роки повним ходом ведеться відновлення міст після другої світової війни.

Починається масове будівництво соціального житла для мільйонів людей, які прагнули поліпшити власні житлові умови. Держава об'єднує зусилля фахівців для створення індустрії житлового будівництва [6].

Основоположником створення житлових комплексів на зразок будинків-комун стає Ле Корбюзьє та його знаменита Марсельська одиниця (рис. 1, рис. 2). У 1947–1952 роки на окраїні Марселя був побудований багатоквартирний житловий будинок, розташований окремим блоком на просторій озелененій ділянці. Автор використав у проекті стандартизовані квартири у двох рівнях «дуплекс», із лоджіями, що виходять на обидві сторони будинку.

Марсельський блок був задуманий як експериментальний будинок з ідеєю колективного мешкання. У центральній частині будівлі по вертикалі розташований комплекс, де є кафетерій, бібліотека, пошта, продуктові магазини та інші види послуг. На 17 поверсі розташовувався дитячий садок. Звідти пандус веде на терасу з кімнатою відпочинку, басейном та ігровими майданчиками.

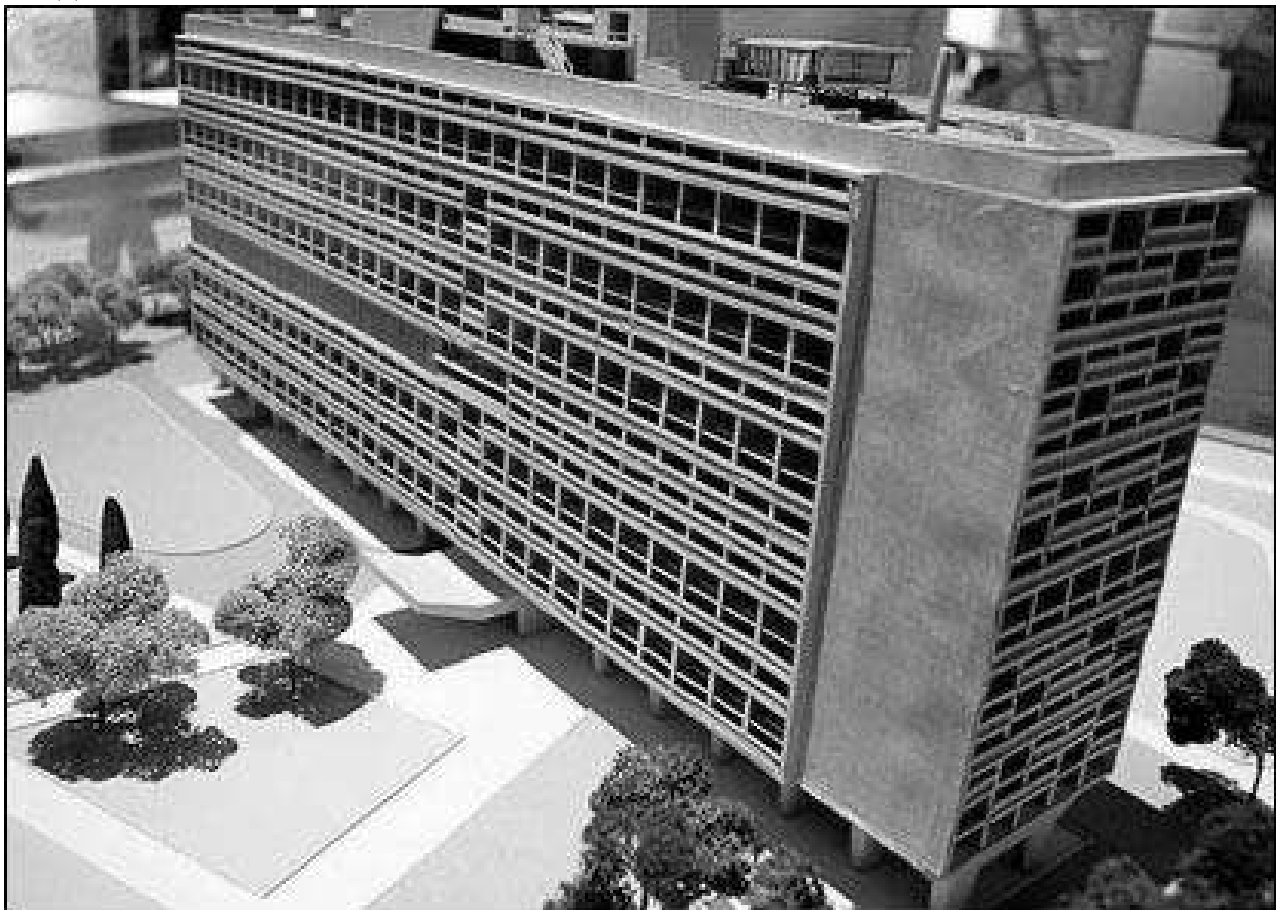


Рис. 1. Житловий комплекс в Марселі, арх. Ле Корбюзьє (макет).

Частково видозмінені житлові одиниці були зведені пізніше в містах Нант-Резе (1955р), Мо (1960р), Бриє-ан-форі (1961р), Фірміні (1968р), у Західному Берліні (1957р), тощо [1, 3, 5].



Рис. 2. Житловий комплекс в Марселі, арх. Ле Корбюзьє (на покрівлі).

Наприкінці 60-х років ХХ століття у Франції піднялася хвиля протестів проти основного принципу розміщення масового житла - тріади (метро, місце праці, житло). Надалі держава відмовилася від створення великих ансамблів, що охопили Францію на той час, на користь ідеї нового міста розробкою яких активно велася архітекторами.

У 90-ті роки багато уваги у Франції надають будівництву соціального житла. Зростає авторитет французької архітектури. Сучасні норми Франції враховують потреби людей, диктують різноманітні види доступу, до установ соціальної, інженерної і транспортної інфраструктури. Перші поверхи комплексів віддають для розміщення магазинів і закладів обслуговування тощо. Все це стимулює архітекторів проектувати соціальне житло, не дивлячись на його статус, зручним і привабливим. За такими принципами розроблено і втілено ряд проектів у різних країнах, які за своїми організаційно-просторовими принципами нагадують кондомініум. Сьогодні під цим поняттям розуміється житловий комплекс який повинен включати хоча б один об'єкт громадського обслуговування, де об'єкти загального користування належать декільком

співвласникам. Кондомініум в перекладі з латинського означає спільне володіння і являє собою право загальної власності чи спів власності всього житлового комплексу.

Житловий комплекс Зак-дю-Сегре, який побудований на околиці району Лоньє у місті-супутнику Парижа Марі-ля-Валле. Комплекс складається з двох корпусів, поставлених на перетині міської вулиці і швидкісної автомагістралі дугоподібної форми. З організаційно-правової точки зору це кондомініум. Перший поверх відданий під підприємства торгівлі і побутового обслуговування. Над ним зведені типові поверхи, а п'ятий і шостий поверхи зроблені у вигляді аттикового поверху з двохрівневими квартирами. У складі комплексу на першому поверсі одного з будинків знаходиться громадський центр, який використовується для зборів власників квартир, як молодіжний клуб, а також для різних святкувань.

Житловий комплекс Зак-дю-Каналь, запроектований для малозабезпечених, але не потребуючих соціальної допомоги, верств населення, зведений на березі між водоймищем і полем. Комплекс складається з головної шестиповерхової будівлі, що замикає кінець каналу і перспективу вздовж нього, а також двох корпусів у два-три поверхи, що стоять один напроти одного на протилежних берегах.

Житловий комплекс у Коломбі включає три категорії будинків, що утворили ступінчасту композицію. Першу групу склали двоповерхові блоковані будинки. Другу утворили п'ятиповерхові будинки, сполучені містками-балконами на рівні другого і п'ятого поверхів. Третя група – це високі будівлі, але не більше 7 поверхів. У них розміщені в основному невеликі квартири, а в акцентному корпусі на перехресті розмістилися великі квартири, які мають трьохсторонню орієнтацію, що особливо цінується у Франції [6].

Проект комплексу «Ворота Бейруту» у Лівані, буде реалізовано на ділянці між міською набережною і Площею мучеників. Проект забудови створили французький архітектор Крістіан де Портзампарк і майстерня «Архітектоніка» сумісно з ліванськими партнерами. Згідно остаточному варіанту передбачається зведення восьми будівель. В їх числі – висотна будівля за проектом «Архітектоніки» і серія споруд середньої поверховості Портзампарка (рис. 3, 4). Усі будівлі на території нового кварталу будуть одночасно офісними і житловими, з магазинами і кафе.

Одним з значних комплексів – кондомініумів є проект арх. Крістіана де Портзампарка «Блок 1». В його склад входять 10000кв.м житла і 35000кв.м магазинів і ресторанів. Комплекс запроектовано у вигляді квадрата, що перетинається навхрест двома торговими вулицями, з багатоповерховим

житловим будинком у центрі. Дах цього квадрата засаджений газоном, межі якого формуються рядами секційних будинків (рис. 5).



Рис. 3. Житловий комплекс «Ворота Бейруту» у Лівані, арх. К. де Портзампарк, арх. майстерня «Архітектоніка».



Рис. 4. Житловий комплекс «Ворота Бейруту» у Лівані, арх. К. де Портзампарк, арх. майстерня «Архітектоніка».



Рис. 5. Житловий комплекс «Блок 1», арх. К. де Портзампарк

Житловий комплекс «Синій Птах», (Москва, 1997р.), розміщений в район комфортного проживання у 5-му мікрорайоні Північний Бутовий. Комплекс складається з житлових будинків змінної (4-10) поверховості та 22-поверхового будинку. Окрім житлових корпусів комплекс включає дитячий сад на 60 місць, школу із спортивним ухилом на 500 місць підземний двоповерховий гараж на 309 машиномісць, а також магазини, кафе і ресторани. (рис. 6). В цьому комплексі апробована схема створення забудовником кондомініуму.



Рис. 6. Житловий комплекс «Синій Птах», Москва.

185-квартирний житловий комплекс – кондомініум «Золоті ключі» розташований у Москві на Мінській вулиці в живописній місцевості (рис. 7) Керівник авторського колективу Григорьев Ю. П. Проектом передбачений набір різних за площею (від 150 до 330 кв.м) квартир для комерційного продажу.

Комплекс включає підземні гаражі, плавальні басейни з тренажерами, будинкову церкву, інші об'єкти обслуговування. Впорядкування прилеглої території, включаючи річки Раменка і Сетунь, сприяє органічному злиттю комплексу з природою.

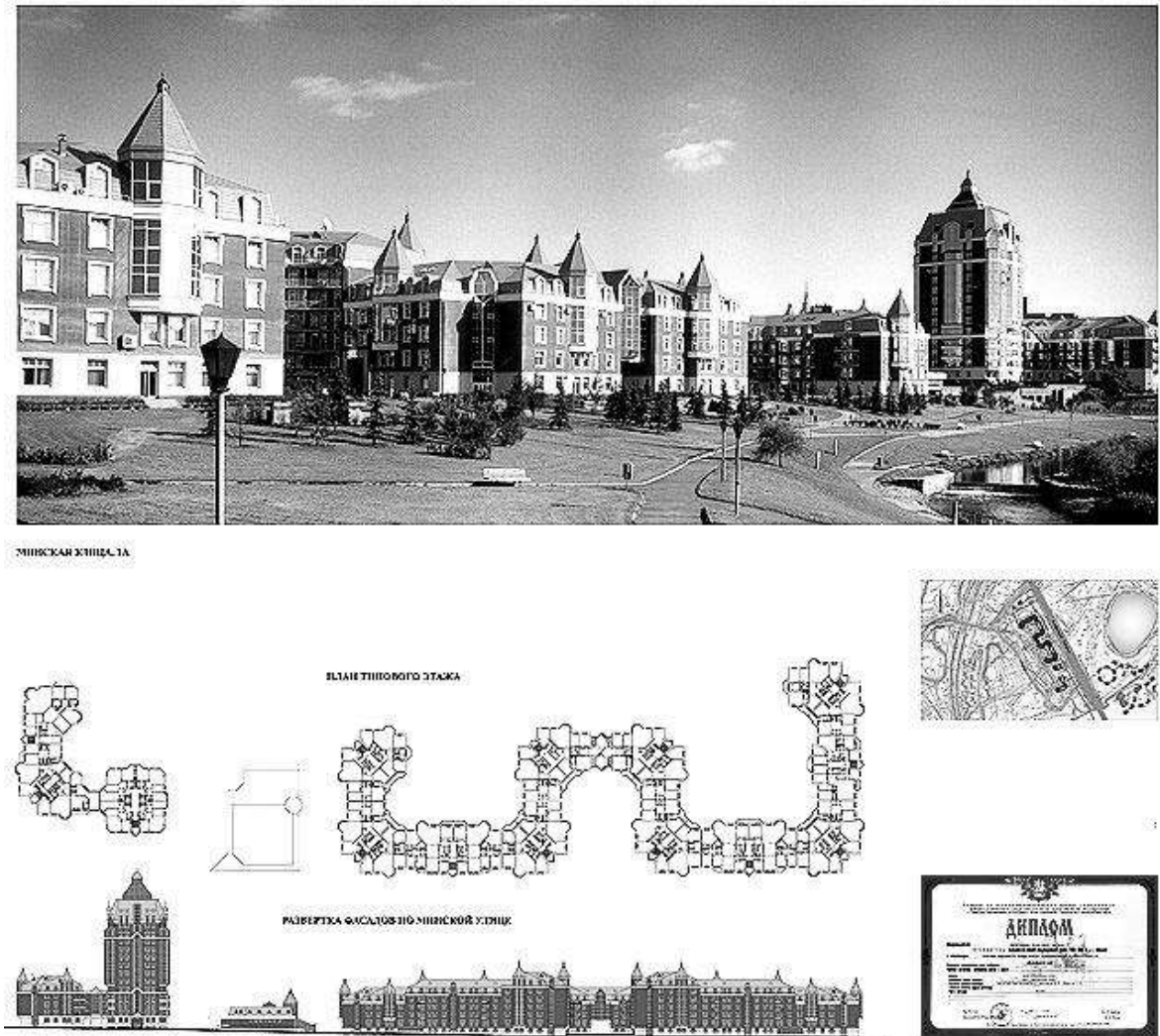


Рис. 7. Житловий комплекс – кондомініум в Москві «Золоті ключі», арх. Григор'єв Ю. П.

Історія архітектури житла XX століття показала нові шляхи у вирішенні житлового середовища для пересічної людини. Відбувся значний прорив, який здійснили у своїх творіннях архітектори. Проектування, здавалось би, не перспективних будинків-комун значно вплинуло на архітектуру другої половини XX ст., запозичивши ідеї радянських зодчих. Важливим є те, що архітектори не зупинились на будинках-комунах із спільними кухнями, санвузлами, тощо, а пішли далі, скільки ідея створення нових житлових комплексів – кондомініумів поступово охопила і мешканців нових територій і архітекторів. Очевидно, поєднання соціалістичних і капіталістичних ідей організації житла і побуту, володіння землею і самоврядування відкриває горизонти для формування нового типу житлових комплексів –

самоврядувальних елементів території, – так званих СЕТів. Напевно СЕТи можуть стати тим новим елементом, який відобразатиме сучасні тенденції до самоорганізації мешканців і планувальної структури міста.

Література

1. А. М. Журавлев. Архитектура жилого комплекса. – М.: Знание, 1972. – 40с.
2. Всеобщая история архитектуры в 12тт. – М.: Стройиздат, 1970-1977.
3. Ю. Г. Репин. Архитектура жилища. - К.: КП «НИИСЭП»-ИПЦ «ТИРАЖ», 2003. – 288с.
4. Хорев Б.С. Проблема городов. Урбанизация и единая система расселения в СССР. М.: Мисль, 1975. – 428с.
5. Ле Корбюзье. Архитектура XX века. - М.: Прогресс, 1970. – 304с.
6. Карманова И. История и современность жилищного строительства Франции. Будмайстер 2003. №4 С. 8-10.
7. Архитектурное проектирование жилых зданий. Лисициан М. В., Пашковский В. Л., Петурина З. В., М.: Архитектура-С, 2006. – 488с.
8. Заславец Т.М. Передумови розвитку соціального житла. (соціально-типологічний аспект) // Сучасні проблеми архітектури і містобудування. - К.: КНУБА, 2005. - №14.
9. http://www.archi.ru/events/news/news_current_press.html
10. <http://smallbay.ru/architec083.html>
11. <http://referatx.ru/open/24723.html>

Анотація

У статті розглянуто виникнення сучасних житлових комплексів (кондомініумів). Наведено ряд прикладів будинків-комплексів різних країн. Описано їх інфраструктуру.

Ключові слова: кондомініум, будинок-комуни, житловий комплекс, будинок нового побуту.

Аннотация

В статье рассмотрено возникновение современных жилищных комплексов (кондоминиумов). Наведено ряд примеров домов-комплексов разных стран. Описана их инфраструктура.

Ключевые слова: кондомініум, дом-коммуна, жилищный комплекс, дом нового быта.

Annotation

In this article is looked at the original of modern residential condominium. The series of examples of building-complexes of the different countries are brought on in the article. Their infrastructure is described here.

Key-words: condominium, commune-building, dwelling complex, a building of a new way of life.