

УДК 72

Т. Ю. Іносова

*старший викладач кафедри містобудування  
Київського національного університету будівництва та архітектури*

## **ЕВОЛЮЦІЯ ПРИЙОМІВ ПЛАНУВАННЯ ТА ЗАБУДОВИ ЖИТЛОВОГО КВАРТАЛУ**

Анотація: в статті досліджується послідовний розвиток та перетворення планувальної структури житлової забудови міста від початку минулого століття до наших днів. Розглядаються особливості видів розміщення житлових будинків та поступова еволюція планування житлових кварталів від периметральної забудови до кондомініумів сьогодення.

Ключові слова: квартал, житлова забудова, орієнтація, інсоляція, щільність, житловий простір, двір, композиція, простір.

Постановка проблеми. Житлове будівництво та проектування житлових районів в будь-який час є актуальним питанням. На даному етапі розвитку міст важливо не тільки розставити будинки на території за умовами інсоляції та орієнтації, але і створити середовище, побудоване за законами композиції, безпечне, функціональне та естетичне.

Мета статті. Дослідити якості, недоліки, переваги та особливості різних етапів розвитку планувальних прийомів та формування простору в житловій забудові від початку минулого століття до сучасності з метою виявлення шляхів подальшого створення комфортного середовища для життя.

Основний матеріал статті. Проводиться аналіз поступового перетворення житлових кварталів початку 20 століття, запровадження нових ідей та підходів до планувальних рішень в забудові, вплив соціальних та технологічних процесів на проектування та забудову сельбищних територій.

На початку ХХ століття житлове будівництво в містах європейських країн та Росії хронічно відставало від росту міського населення – вже тоді мала місце, так звана, житлова криза. Забезпеченість житлом була недостатня. Транспорт був кінний, електричний трамвай тільки входив в експлуатацію, автомобільний рух був незначний. Житловий квартал у місті складався з суми ділянок, що знаходились в приватній власності, і його забудова являла собою 2-3-5 поверхові дерев'яні або кам'яні будинки. Ще наприкінці ХІХ століття Берлінський будівельний регулятив узаконив будівництво багатоповерхових житлових будинків з дуже невеликим внутрішнім світловим двором. Площа забудови досягала 85%, а іноді і 90% території між вулицями. В Парижі в 20-ті і навіть на початку 30-тих років діяли вже застарілі на той час норми, за якими

мінімальна площа внутрішніх дворів встановлювалась 30 кв.м, а якщо у двір не виходили житлові приміщення, площу внутрішнього простору кварталу дозволялося зменшувати до 8 кв.м. Французький архітектор А. Соваж запроєктував і навіть збудував своєрідний тип багатопверхового житлового будинку, що покривав собою весь квартал, досягаючи при цьому 100% щільності забудови. Таким чином, при проектуванні житлової забудови в місті кінця XIX - початку XX століття не бралися до уваги санітарно-гігієнічні норми. Можливість збільшення ділянок для будівництва з'явилась завдяки прийняттю спеціальних законів, що давали право на викуп всієї території між вулицями. Це сприяло також покращенню пропорцій кварталів. В деяких містах почали нормувати не тільки розміри та пропорції, але і щільність забудови кварталу. Водночас вивчалась проблема інсоляції житлових споруд та її залежність від орієнтації будинків по сторонах світу. Ряд експериментів, проведених в Бостоні, довів, що в якості оптимального розміщення житлового будинку треба приймати меридіональне розташування. В Англії також успішно приймали і широтну орієнтацію за умови, що на північ будуть зорієнтовані підсобні приміщення.

При проектуванні кварталу як єдиного та нероздільного цілого, а не набору окремо запроєктованих будинків, почали застосовуватись різноманітні варіанти розміщення забудови. Традиційна периметральна забудова, наприклад, замінювалась на зигзагоподібну, з'являлись курдонери, відступи від червоної лінії вулиці. Таким чином, потроху вулиця втрачала вигляд вузького кам'яного коридору.[1]

Архітектори розділились на дві протилежні групи: консервативно налаштованих представників старого покоління та на архітекторів нової формації, які намагались знайти нові підходи до проблеми забудови житлового кварталу. Питання про переосмислення та зміни норм щільності забудови житлових територій вперше було розглянуто у книзі «Наука планування міст», що була написана архітекторами Реєм та Бардом у співпраці з видатним швейцарським астрономом Жюстіном Піду. У цій книзі в основу планування житлового кварталу були покладені науково розроблені правила та норми інсоляції. Висновком стало те, що житлові будинки треба будувати у вигляді відокремлених блоків і розміщувати з огляду на оптимальну орієнтацію незалежно від червоних ліній вулиць [2].

Берлінським регулятивом 1925 року було закладено нові принципи забудови житлових кварталів та можливість їх трансформації. Був здійснений намір зв'язати в єдине ціле показники, що обумовлювали інтенсивність забудови, висоту та поверховість будівель, площу та глибину забудови, в єдиний «коефіцієнт використання ділянки». Введення будівельних правил, які

пропонували залишати глибинну частину кожної ділянки вільною від забудови, давало можливість одержати внутрішньоквартальну територію, тобто двір. Таким чином в містобудівній практиці послідовно з'явилося кілька прийомів забудови житлового кварталу в місті:

- 1) периметральна, що була прийнятна для забудови невеликих кварталів, мала недоліки з боку інсоляції частини квартир, інсоляції дворового простору та аерації;
- 2) рядкова, або меридіональна забудова, яка мала нормативну інсоляцію та аерацію будівель, але при масовому застосуванні призводила до одноманітності та не сприяла організації внутрішнього простору кварталу;
- 3) поєднання периметральної та рядкової забудови, що вже дозволяло одержувати цікаві на той час архітектурно-планувальні рішення.

У цей період з'являється забудова у вигляді будинків–башт. Головним прихильником багатопверхового баштового будівництва був Ле Корбюзьє. Відомий в архітектурному середовищі «Проект башт» передбачав забудову кварталу одним єдиним будинком – хмарочосом висотою 60 поверхів. При такому прийомі забудови 95% території кварталу лишалося вільними. Це був своєрідний антипод будинку Соважа. Талановитий архітектор-новатор Корбюз'є не обмежився житловими будинками баштового типу, він активно пропонував і горизонтальну забудову у вигляді довгих багатопверхових будівель, що переходили з одного кварталу в другий, перетинаючи вулицю. Це були експерименти в сфері створення та формування внутрішнього дворового житлового простору. Заключним етапом пошуків Ле Корбюз'є став відомий Марсельський будинок, що являв собою будинок–мікрорайон та перемежався з експериментальними пошуками радянських архітекторів того часу в області проектування та будівництва гігантських будинків-комун [3].

Вивчаючи етапи розвитку планувальних прийомів житлової забудови, не можна не згадати документ Афінської хартії, прийнятий 1933 року. Це містобудівний маніфест, складений Ле Корбюзьє та прийнятий Міжнародним Конгресом Сучасної Архітектури (англ. CIAM), одне з положень якого стверджувало, що «вільно розміщений в просторі багатоквартирний блок – це єдино доцільний тип житла» [4]. Радикально змінюється саме поняття «житлового кварталу», відбувається перехід до розуміння житлового кварталу як сукупності житлових будинків, об'єднаних за відповідним планувальним та композиційним принципом. Архітектори звертаються до пошуку нових просторових рішень, які б сприяли покращенню якості міського середовища. Мова йде про метод вільного формування простору в композиції міського комплексу.



*Рис. 1. м. Кривий Ріг, проект  
детального планування Кресівського  
масиву, 1979 р., Діпромiсто, АПМ-5*

Новий етап пошуків композиційних прийомів в містобудуванні настав після Другої світової війни. Міські райони проектуються за принципом розподілу функцій в просторі. Об'ємно-просторова організація нових житлових комплексів створюється на основі мікрорайонів. В ідею мікрорайонування закладено таку організацію руху транспорту, при якій внутрішній простір комплексу недоступний для наскрізного проїзду, що сприяє безпеці мешканців. Але під'їзди до будинків йшли поряд з пішохідним рухом, гостьові стоянки часто розміщувались в безпосередній близькості до вікон житла та використовувались для постійного зберігання автомобілів мешканців.

Мікрорайон було задумано як єдиний організм, внутрішній простір якого призначено для

безпечного перебування мешканців (на майданчиках відпочинку, спортивних майданчиках, тощо), що сприяло створенню соціальних контактів. Продовженню пошуків в сфері планування житлових територій сприяла поява новітніх промислових технологій. 9-й квартал Нових Черемушок у Москві став взірцем житлового кварталу, побудованого на базі застосування панельного будівництва.

В 70-х роках у зв'язку з зростанням територій міст та великими обсягами житлового будівництва поширюється забудова вільних або перепрофільованих (часто це були вилучені з обороту сільськогосподарські землі) територій, так звані, «міжмагістральні території». Набуває все більшого використання панельне будівництво за типовими проектами збільшується номенклатура секцій. Будівельними нормами та правилами встановлюється оптимальний набір функціональних зон прибудинкових територій з нормованими відстанями

від вікон житлових будинків, також нормуються відстані між будинками з огляду на протипожежну безпеку. Забудова міжмагістральних територій відбувалась на основі первинного житлового утворення – житлового комплексу, який, як правило, формувався в радіусі пішохідної доступності до дитячого дошкільного закладу, передбаченого для обслуговування цього комплексу. Житлові комплекси в свою чергу формувались навколо шкіл, теж з урахуванням радіусу обслуговування. Подальша еволюція містобудівного житлового утворення відбувалась на основі використання різноповерхових будинків різноманітної конфігурації, що сприяло створенню композиції, давало можливість підкреслити домікантами важливі вузлові моменти забудови. Просторова композиція житлових груп забезпечувала сприятливе візуальне та функціональне середовище для спілкування мешканців.

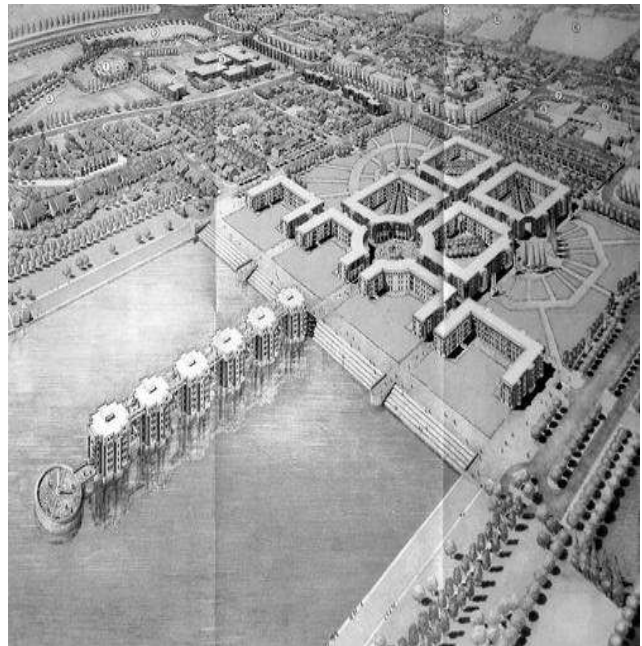
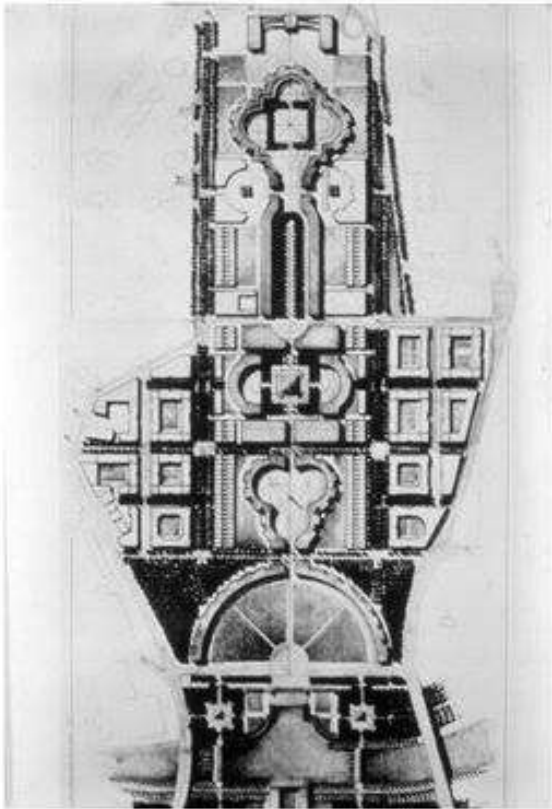


Рис. 2. Житловий комплекс «Антигона», Р.Бофилл, 1978-2000 рр.

Рис. 3. Житловий комплекс, Монтиньи, Р. Бофилл, 1972-1980 рр.

Створення архітектурних комплексів, що всебічно відповідають потребам сучасного суспільства, невід’ємно пов’язане з розвитком нових прийомів просторової композиції. Формування простору відбувається за тими ж законами композиції, що і проектування об’ємних споруд – це контраст та нюанс, ритмічні побудови, осьова композиція, симетрія та асиметрія, т. і.

Одними з яскравих прикладів професійного та неординарного підходу до проектування житла ХХ ст. можна вважати роботи відомого іспанського



*Рис. 4. Київ, Новопечерські Липки, 2015 рік, Архітектурна Майстерня А.Пашенько*

архітектора Рікардо Бофілла (Рис. 2, 3). Він використовував прийом театралізації, архітектурної гри, притаманний цілим новим кварталам. В ряді випадків сучасні квартирні блоки групуються в величезні структури, «одягнуті» в античний та барочний одяг (комплекси: «Озерні аркади» в Сен-Кантен-ан-Івелін, 1972–1975; «Абракас» в Марн-ла-Валле, 1978–1983; «Барочні сходи», 1979–1985; все – в Парижі або передмісті; «Антигона» в Монпельє, 1978–1989). На сході Парижу, в Сен-Сен-Дени, розмістився незвичайний житловий комплекс Нуазі-ле-Гран, що був запроєктований Рікардо Бофіллом і Мануелем Нуньєс-Яновски. [3]



*Рис. 5. «Будинок у моря», Росія, Санкт-Петербург, кондомініум, 2008р.*

В сучасній архітектурі бажання забезпечити найбільш ефективно функціонування будинків та їх комплексів призводить до використання контрастів взаємопов'язаних та ізольованих частин простору, поєднання розкриття до світла та природи із

захищеністю від шкідливого зовнішнього впливу. Великого значення сьогодні

набуває відокремлення руху транспорту та навіть місць зберігання автомобіля від зони відпочинку мешканців, створення внутрішнього простору, повністю ізольованого від транспорту. Цей прийом стає можливим, якщо житлові будинки мають наскрізний вихід як до вулиць з автомобільним рухом, так і у внутрішній, ізольований від машин двір. Обслуговування здійснюється з боку вулиць (під'їзди до будинків, вивіз сміття, тощо) З'явилися так звані житлові кондомініуми – закриті житлові комплекси з підвищеним рівнем благоустрою та іноді з мінімальним обслуговуванням, що знаходиться в спільній власності. Внутрішній простір такого житлового утворення використовується як своєрідна паркова зона обмеженого користування, насичена малими архітектурними формами та різними видами озеленення, що сприяє створенню комфортного середовища для відпочинку усіх груп населення.

Таким чином можна зробити висновок, що на початку 20 століття житловий квартал займав невелику територію та мав недостатні санітарно-гігієнічні якості. Поступово підвищувалась комфортність, з'явилися нормативні обмеження, зростала територія забудови. Технологічна будівельна база давала змогу розширити палітру композиційних прийомів конфігурацій будинків. Форма власності знову стає приватною.

#### Список літератури

1. А.В.Бунин, Т.Ф.Саваренская. Градостроительство XX века в странах капиталистического мира. Стройиздат, М.1979 г.
2. <http://townevolution.ru/books/item/f00/s00/z0000016/st014.shtml>
3. Ле Корбюзье. Архитектура XX века. Прогресс. М. 1970 г.
4. <http://tehne.com/event/arhivsyachina/le-korbyuze-afinskaya-hartiya>
5. [http://muz4in.net/news/zastyvshaja\\_utopicheskaja\\_mechta\\_rikardo\\_bofill\\_i\\_ego\\_postmodenistskij\\_parizhskij\\_zhiloj\\_kompleks\\_nuazi\\_le\\_gran\\_20\\_foto/2015-11-10-39575](http://muz4in.net/news/zastyvshaja_utopicheskaja_mechta_rikardo_bofill_i_ego_postmodenistskij_parizhskij_zhiloj_kompleks_nuazi_le_gran_20_foto/2015-11-10-39575)

Аннотация: в статье исследуется последовательное развитие и преобразование планировочной структуры жилой застройки города с начала прошлого века до наших дней. Рассматриваются особенности видов размещения жилых домов и постепенная эволюция планировки жилых кварталов от периметральной застройки к кондоминиумов настоящего. Ключевые слова: квартал, жилая застройка, ориентация, инсоляция, плотность, жилое пространство, двор, композиция, пространство.

Annotation: The article investigates the gradual development and transformation of the planning structure of residential development of the city since the beginning of the last century to the present day. The types of arrangement of residential buildings and the gradual evolution of the planning of residential areas from ribbon building to condominiums of the present.

Keywords: square, housingdevelopment, orientation, sun exposure, the density of living space, yard, composition space.