

АРХІТЕКТУРНИЙ РОЗВИТОК МАЛОПОВЕРХОВОГО ЖИТЛА

**Піщева Т.І., к.т.н., доцент, Піщев О.В., к.т.н., ст. викладач,
Коздоба А.В., студент, Лисогор В., студент,
(Одеська державна академія будівництва та архітектури)**

Історія виникнення блокованого житлового будинку, як типу міського житла. Архаїчним прототипом сучасного блокованого житлового будинку є найбільш ранні односімейні житла, виявлені в стародавніх поселеннях Месопотамії і Єгипту, які були зблоковані між собою і мали спільні стіни. Схожі блоковані будинки існували в щільно забудованих містах Греції і Риму. Блокований будинок був елементом міської забудови при відродженні міст в країнах з розвиненою торгівлею на півночі Європи. Таке міське житло переважно складалося з торгової лавки, розміщеної на першому поверсі, і квартири торговця над нею, будуючи окремий блок в ряду собі подібних.

У 1920-30-х рр. в США, на початку «автомобільної ери», відбулася переорієнтація блокованого житлового будинку на новий тип споживача. До 1960-х років англійський «rowhouse» отримав нове народження - американський «townhouse» - власний будинок представників середнього класу. Таунхаус поєднував в собі такі риси міського житла, як відносно висока щільність забудови і високий рівень розвитку інженерної інфраструктури з більш високим, ніж в квартирі багатоповерхового секційного будинку, рівнем комфорту: окремий вхід з власної ділянки, місце для зберігання особистого транспорту, велика (в деяких випадках навіть у порівнянні з окремо стоячим котеджем) ступінь незалежності від сусідів. Сьогодні таунхаус - це різновид блок-квартир в блокованому житловому будинку висотою не більше трьох поверхів, що мають окремі входи і приквартирних дворики. Сучасний західний таунхаус найчастіше нараховує два-три поверхи, загальна площа, як правило, не перевищує 300 м², дуже рідко має підвал, часто верхній поверх - мансардний. Квартири блокуються переважно широкою стороною, що зменшує периметр зовнішніх стін і протяжність уздовж вулиці, збільшуючи тепло міжквартирних стін.

Традиційна планування таунхауса заснована на поверховому рознесення загальної і приватної зон. Крім цього, широко використовується прийом, при якому підсобні приміщення (гараж, кухня та ін.) виносяться на вуличний фасад, а основні житлові - на

дворовій, з них організовується другий вихід на ділянку.

Архітектори Сіднея розглядають можливість повернення блокованого (рядового) будинку як пріоритетного типу житла. Вважається, що тераса може бути одним з рішень для забезпечення доступності житла, дозволивши підрозділ стандартних кварталів квадратного акра на вузькі смуги і будівлі, що примикають до 2-3-поверхових житлових будинків.

Проект Bougainvillea Row House студії Luigi Rosselli (рис. 1) демонструє, що навіть на невеликій ділянці може розміститися дім з



Рис. 1. Bougainvillea Row House Вуллара, Австралія

трьома спальнями, трьома ванними кімнатами, гостьовою спальнею, гаражем і вітальнею відкритого планування, їдальнею, кухонним гарнітуром, вбиральнями, пральнями, балконом, студією і двома чудовими внутрішніми дворами. Економія простору змусила архітекторів проявити кмітливість і використовувати ефективні рішення для сімейного планування.

Досвід проектування блокованих житлових будинків в умовах високощільної забудови в Україні. У такому вигляді - як комфортабельне міське житло для середнього класу, таунхаус в кінці 1990-х прийшов в Україну і до початку нового століття став

вельми «модним» архітектурним явищем. Цій достатньо новий для України тип житла використовується в забудові багатьох приміських селищ в останні роки. Дорожнеча і елітарність українського таунхауса привели до дискредитації самої ідеї такого типу житла, що призвело до

формування так званих «gate community» (закритих спільнот).

В Україні ж склалася принципово інша ситуація. Група блокованих будинків - досить значний інвестиційний об'єкт, його будівництво може організувати лише великий забудовник. Тому блоковані будинки в Україні – це дороге житло преміум класу.



Рис. 2. «Італійський квартал», м. Київ

Цікавий приклад блокованого будинку в високощільній забудові можна зустріти в Одесі за адресою пров. Маланова, 1 (рис. 3). На першому поверсі розташовані гаражі, бо проблема паркування в центрі міста дуже актуальна. На відміну від більшості зблокованих будинків, цей проект крім житла має ще й громадські функції. У торцевому блоці розташована бібліотека. Фасад виконали з червоної цегли.

Проект розташований в історичному кварталі близько Нового ринку. Блоковані будинки вписані в існуючі червоні та блакитні лінії кварталу. Присадибні ділянки розташовані лише перед будівлею (немає заднього двору).



Рис. 3. Блокований житловий будинок, пров. Маланова, Одеса

Проектування блокованих житлових будинків в умовах високощільної забудови – це рішення складної містобудівної задачі, на яке впливає багато факторів. Дослідивши історію формування блокованої забудови, як типа міського житла; світовий та вітчизняний досвід будівництва блокованих будинків в умовах високощільної забудови; нормативні документи, які регулюють будівництво блокованих житлових будинків в умовах високощільної забудови; фактори, що впливають на проектування блокованих житлових будинків в умовах високощільної забудови; можна визначити основні архітектурно-містобудівні особливості блокованих будинків: поліфункціональність забудови; автономність житлових комплексів; поєднання різних за комфортом і площею житлових одиниць; модульність та мінливість структури забудови (можливість змінення функції та планування житлової одиниці); використання сучасних технологій (енергозбереження, альтернативні джерела енергії, збереження воді та ін.); невелика площа квартир та присадибних ділянок; «відкритість» забудови; збереження історичного підтексту місця проектування; гармонійне поєднання забудови з існуючим ландшафтом.

Саме така блокована високощільна забудова може бути частиною якісного житлового середовища. Завдяки використанню блокованої забудови сучасні міста можуть гармонійно та поступово збільшувати щільність населення, створюючи для людей більш комфортне побутове, психологічне, екологічне та безпечне середовище.