

УДК 711.12

Зозуля Ю.Л.

Київський національний університет будівництва та архітектури

Основные типы жилого средовища у кварталах багатоквартирної житлової забудови (на прикладі м. Києва)

Зозуля Ю.Л. Основные типы жилого средовища у кварталах багатоквартирної житлової забудови (на прикладі м. Києва). В роботі проведено дослідження основних типів житлового средовища у кварталах багатоквартирної житлової забудови, організація внутрішньоквартальних «вільних просторів» у цих средовищах та їх характерні риси.

Зозуля Ю.Л. Основные типы жилой среды в кварталах многоквартирной жилой застройки (на примере г.Киева). В статье рассмотрены основные типы жилой среды в кварталах многоэтажной жилой застройки, организация интраквартальных «свободных пространств» в этих средах и их характерные черты.

Yu.Zozulya. The Basic types of inhabited environment in the quarters of the multifamily housing development (for example the city Kiev) Research is in – the basic types of inhabited environment in the quarters of the multifamily housing development, organization intraquaters “free spaces” in these spaces and their characteristic features.

Вступ та постановка проблеми. Розташування багатоповерхової житлової забудови у різних кварталах в структурі міста істотно впливає на соціальні функції житлового средовища, схему організації культурно-побутового обслуговування, планувальну структуру у кварталі та на розроблення проєктів розподілу територій у кварталах. В залежності від містобудівної ситуації та історико-архітектурної цінності існуючої забудови її розподіляють на типи, до яких у подальшому розроблюватиметься

диференціальний підхід щодо визначення меж та площ прибудинкових територій багатоквартирних житлових будинків.

Житлове середовище у своєму сенсі має визначену структуру, яка досить різноманітна залежно від рівня її розгляду (від квартири до системи розселення). Якщо розглядати її у масштабі житлового району, кварталу, комплексу, вона об'єднує сукупність елементів природного ландшафту, житлових будівель, об'єктів культурно-побутового, господарського, технічного призначення, транспортних та пішохідних шляхів, елементів благоустрою, озеленення та ін.

Поєднання цих елементів може бути найрізноманітнішим, але кожного разу вони будуть утворювати цілісну систему, у котрій розгортається значна частина процесів життєдіяльності (побут, дозвілля та ін.). Житлове середовище, яке виникло у межах такої системи є організованим простором.

Якість цього середовища визначається її функціонально-планувальними, гігієнічними, технічними та естетичними характеристиками. Наявність яких забезпечує комфорт проживання, і як наслідок соціальну ефективність житлового середовища.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Типізації та класифікації жилої забудови приділялась значна увага вчених протягом XIX-XXI ст.ст.. Дослідження питань архітектурно-планувальної, архітектурно-ландшафтної, соціально-просторової організації житлового середовища міста, житлового району, мікрорайону, житлового комплексу можна знайти у працях вчених Вергунова А.П., Крайнього А.П., Конторовича І.Я., Макухіна В.Ф., Мітягіна С.Д., Лісіціана М.В., Рожкова Г.В., Дідика В.В., Госунова М.І., Габреля М.М. Крашеніннікова А.В., Яременко Л.В. та інших.

Узагальнюючи опрацьовані джерела можна виділити основні типи забудови житлових кварталів: периметральна - житлові будинки розташовані по периметрі кварталу, внутрішній простір якого використовується для зелених насаджень, службових будівель і т.п.; рядкова - житлові будинки розташовані паралельно по меридіану, безвідносно до навколишніх кварталів вулиць; рядова - житлові будинки розташовані, як правило, уздовж "червоної" лінії вулиць; групова - окремі групи будинків, зв'язані композиційно, розташовані на території значно укрупнених

кварталів з достатньою площею для зелених насаджень, дитячих і спортивних площадок, місць відпочинку, господарських дворів і т.ін.

Треба зазначити, що Лісіціан М.В. виділяв декілька наступних типів забудови, які відрізняються за характером утворюючих просторів та за кресленням у плані: периметральна забудова, стрічкова (рядкова), групова забудова, «сітчаста» та «коврова» забудова. Групова забудова виникла у вітчизняній практиці у 70-х роках, в період укрупнення мікрорайонних територій, коли периметральна забудова не могла забезпечити необхідної щільності. При такій забудові протяжні житлові будинки групуються у вигляді різноманітних геометричних фігур, які утворюють двори різної форми та глибини, часто в поєднанні з односекційними будинками великої поверховості. Такі групи розміщувались вздовж червоних ліній мікрорайонів та являли собою значні за протяжністю самостійні ансамблі. «Сітчаста» забудова компонується на геометричній сітці різного малюнку (прямокутна, трикутна, багатокутна). Для її утворення використовують багатоквартирні житлові будинки від одного до чотирьох поверхів блокованого, секційного, галерейного або змішаного типів. Внутрішні двори служать рекреацією для груп квартир. «Коврова» забудова утворюється з одно-двохповерхових блок-квартир з внутрішніми двориками[1].

Тосунова М.І. виділяла два принципи організації простору мікрорайону: територія вирішується єдиним простором та територія підрозділяється на невеликі простори групами будинків. Єдиний простір у мікрорайоні створювався розміщенням протяжних будинків складної конфігурації, точковими будинками та їх поєднанням. Великий простір створює аморфне та неспівмірне людині середовище, яка відчуває себе некомфортно та не відчуває близькості «свого будинку». Членування простору групами будинків вносить у забудову чітку структурну диференціацію та індивідуальну особливість внутрішніх просторів, робить їх співмірними людині, відповідає життєвим потребам, які відбуваються на цих територіях [6].

Виклад основного матеріалу. Житлова забудова кварталів в ХХ столітті зазнала суттєвих змін, з'явилися нові просторові та композиційні прийоми формування житлової забудови. Можна

виділити декілька подальших прийомів основних видів забудови територій багатоквартирного житла, різних за характером забудови та за обрисом у плані: периметральна, рядкова, точкова, змішана, будинки-комплекси.

Композиція житлової забудова може утворювати, як єдиний нерозчленований простір, так і складний розчленований простір.

Житлова забудова постійно взаємодіє з громадськими будинками та територіями вільними від забудови (відкриті простори), які оточують її та можуть займати різні за розміром, формою і площею ділянки. «В загальній складності вони займають від 60 до 85% територій житлової забудови. Виступаючи особливою компонентою житлового середовища, вони відіграють важливу соціальну і функціональну роль у забудові – в них відбувається значна частина процесів життєдіяльності населення (пішохідні переходи, відпочинок, спорт, господарська діяльність, міжсусідські контакти). Ці території відіграють активну просторово формуючу функцію, виявляють вплив на облік міського середовища та мікроклімат житла» [3].

В залежності від планувальної організації багатоквартирної житлової забудови виділяють різні варіанти організації «відкритих просторів». Аналізуючи забудову, виконану за правилами і нормативами радянського містобудування, ми приходимо до висновку, що обширність вільних від забудови ділянок не забезпечує впорядкованості озеленення простору, зручності користування, і в цілому характеризується спеціалістами та мешканцями як такі, що використовуються малоефективно.

В структурі багатоквартирної житлової забудови можна виділити ділянки чотирьох типів: дворові, міждворові, вздовж основних пішохідних комунікацій, вуличні простори [3]. Два перших виступають прототипами дворових просторів квартальної забудови, два останніх – вуличної.

Дворові простори умовно діляться на: житловий двір, житловий двір з об'єктами інженерної інфраструктури, двір з дитячим дошкільним закладом, двір в зоні об'єктів обслуговування.

Міждворові простори формують зони житлових груп і трактується в містобудівній практиці як озеленення. Виділяються різні приклади заповнення міждворових просторів – формування їх

тільки житловими будинками, поєднання житлових та громадських споруд, з включенням об'єктів соціальної інфраструктури. Ці простори найменш опрацьовані в проектах, найчастіше перетворюються в пустирі і найменш активно використовуються мешканцями. Інколи в міждворових просторах розташовані об'єкти обслуговування мікрорайонів (дитячі дошкільні заклади, школи, спортивні майданчики, об'єкти побутового обслуговування населення, підприємства торгівлі тощо).

Ділянки вздовж пішохідних вулиць. Наявність у житловій забудові пішохідних комунікацій змушує ширше використовувати асортимент елементів благоустрою, відкриває можливості для урізноманітнення житлового простору. Потенційними можливостями для вдосконалення простору та підвищення ефективності його використання мають зони стику пішохідних комунікацій та транспортних вулиць. Тут формується, як правило, пішохідна площа, активніше використовується озеленення. В останні роки на таких ділянках виникли стихійні ринки, і це суттєво реформувало режим функціонування тих фрагментів простору міського середовища.

Вуличні ділянки - поширений вид простору, що становить 10-25% відкритих просторів житлового середовища міст. Тут виділяються лінійні і кутові ділянки. Лінійні фрагменти вулиць формуються як житловими будинками, так і з включенням об'єктів обслуговування.

Аналізуючи існуючу, історично складену та нову забудову міста Києва можна виділити кілька характерних типів житлового середовища з наявністю «відкритих просторів» у кварталах багатоквартирної житлової забудови.

Перший тип – периметральна забудова – райони 5-ти поверхової забудови центральної частини міста (Печерськ, Поділ, Липки, Клов, Центр). Для цієї забудови характерна периметральна забудова («двори - колодязі») з вільним або частково забудованим внутрішнім двором та периметральна забудова з щільно та хаотично забудованим внутрішнім двором.

Периметральна забудова відноситься переважно до кінця XI - початку XX століття. Сформувавшись в той час, вона ущільнилася в 1930-1950 роках. Її поява зв'язана з підвищенням вартості землі і, відповідно, збільшенням ефективності її використання. До цього

типу відносяться майже вся центральна частини історичного центра Києва. Планувальна чіткість, поширюючись в глиб кварталів, упорядковує, структурує прилягаючі території, формуючи чарункову структуру дворів. Це найбільше урбанізований, ущільнений тип міського середовища, що сформувався в зонах найвищої функціональної активності, переважно в північній частині центрального ядра.

Периметральна (раніше квартальна) забудова складається із довгих житлових будинків різного типу: багатосекційних, коридорних, галерейних тощо. Для неї характерно утворення замкнутого, чи частково замкнутого за формою дворового простору. Це були, як правило, затишні двори зі специфічним побутом та людським спілкуванням. Мінімальні розміри двору повинні були визначатися з урахуванням інсоляційних розривів між будинками, що стоять один навпроти одного.

У квартальній забудові виділяються два основних типи простору – дворові та вуличні. Відкриті простори кварталів історичної забудови характеризуються подрібненою структурою, поліфункціональністю, складністю просторової організації. Зелені насадження формуються скверами, бульварами, озеленими фрагментами дворів.

Внутрішньоквартальні двори використовувались для приватно-господарських потреб, а вуличні – для парадно-суспільних функцій, у цих кварталах більшість об'єктів обслуговування винесена до вулиць, існує функціональна диференціація вулиць в квартальній забудові - виділяються транзитні, торгові, пішохідні, а також цим кварталам притаманні часті включення в структуру житлових кварталів нежитлових функцій, зокрема промислових.

Другий тип – рядкова (стрічкова) забудова – райони, забудовані у 60-70рр. ХХст. (Нивки, Караваєві дачі, Шевченко, Відрадний). Для цієї забудови характерне паралельне розташування будинків по геліоцентричній осі торцевою стороною або головним фасадом до вулиць.

Рядкова забудова виникла як альтернатива старим міським кварталам і довгий час вважалась символом сучасного будівництва, принципи якої були викладені в Афіньській хартії. Отримала розповсюдження з 20-х і до 70-х років ХХ століття. Рядкова

забудова порівняно з периметральною відкрита для аерації, пронизана зеленими насадженнями. Однак через те, що житлові будинки розташовуються торцевою стороною до вулиць, захист дворових просторів від транспортних шумів та вихлопних газів виявляється недостатнім. Крім того, масове використання рядкової забудови стало однією із причин втрати індивідуального обліку міст, втрати вулицями естетичної індивідуальності як архітектурно-планувальних елементів, одноманітності просторів та перевитрати територій. В наш час рядкова забудова помітно ущільнюється, трансформується в більш замкнуті простори. В її формуванні, як і в периметральній забудові, використовуються будинки різних типів.

Вулиці перетворюються у транспортні канали, будинки вільно розташовуються серед озелених територій, для цього типу характерні чотири основних типи простору – дворові, міждворові, вуличні, ділянки вздовж пішохідних комунікацій. Структура простору стає відкритішою, зростає значення міждомових просторів.

«Вільні простори» навколо цієї забудови характеризуються чіткішою диференціацією простору, зменшенням пустирів, вищою інтенсивністю використання території мешканцями. При цьому включення у внутрішньодворові простори об'єктів соціальної та інженерної інфраструктури негативно впливає на корисність використання земельної ділянки.

Третій тип – точкова забудова будинками – вежами розподілена по території міста і може виникати у житлових масивах різних районів (Печерськ, Чоколовка, Святошино та ін.).

Точкова забудова формується виключно односекційними житловими будинками. Вона, як правило, використовується в унікальних природних умовах. Так, поряд з морем, така забудова не зупиняє рух морського повітря, та не "відрізає" візуально територію поселення від моря. Порівняно мала площа забудови односекційних будинків сприяє максимальному збереженню природного середовища (наприклад лісу). Точкова форма забудови ефективно використовується на територіях зі складним рельєфом.

Ділянки в зоні окремо-розташованих будинків підвищеної поверховості характеризується високою "пустинністю" – понад 60% території пустує. Висока транзитність створює труднощі в їх

архітектурно-планувальній організації. Відсутні чітко окреслені межі зон різного функціонального призначення.

Четвертий тип – будинки – комплекси, як й точкова забудова розподілена по території міста та може виникати у житлових масивах різних районів в залежності від площі вільної території та містобудівної ситуації (Біличі, Новобіличі, Голосіїво).

Так, у будинках-комплексах «вільних просторів» практично не має, у них передбачено максимально раціональне використання території. Їм притаманне компактне поєднання за функціональним призначенням (громадські, житлові, культурно-побутові, рекреаційні, транспортні функції) та просторовим розташуванням. Ці містобудівні об'єкти максимально автономні та самодостатні.

П'ятий тип – райони нової забудови (Троєщина, Осокорки, Позняки, Жуляни та ін.). Для цього типу характерна змішана забудова – поєднання в тих або інших формах забудови перших чотирьох типів.

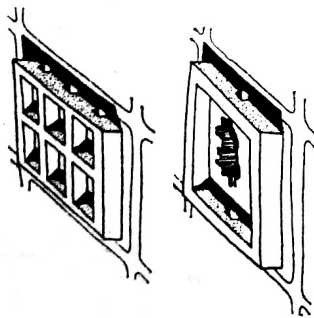
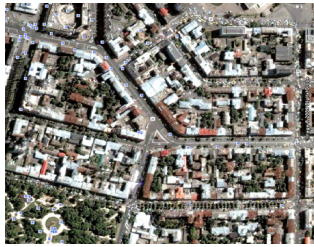
Змішана забудова в проектній практиці з'явилась в 60-х роках ХХ століття. При цьому протяжні житлові будинки різної конфігурації групуються навколо власних дворів різноманітної форми та глибини, часто в поєднанні з односекційними будинками великої поверховості. Такі групи розташовуються вздовж червоної лінії мікрорайонів, представляють собою значні за протяжністю самостійні ансамблі.

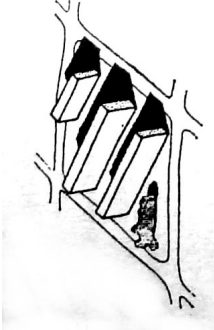

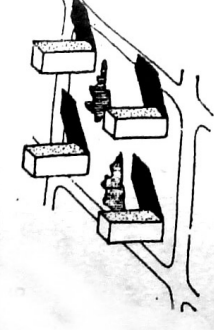

Переходом до вільного планування різко зросла функціональна невпорядкованість простору, втрачено поділ території за видами використання. «Вільні простори» виникають хаотично, як правило, мають неправильну форму і значно відрізняються за розмірами, нерівномірно розподілені по території кварталу.

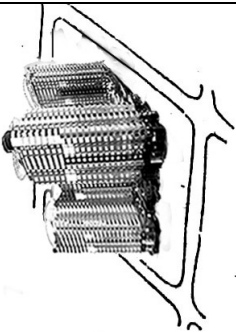

Всі перераховані форми багатоповерхової житлової забудови складають ряд основних морфотипів (див. табл.1), що зустрічаються нині в структурах населених пунктів. Нерідко вони використовуються в поєднанні один з другим, та садибним житлом різних типів, що підвищує рівень естетичної виразності житлового середовища.

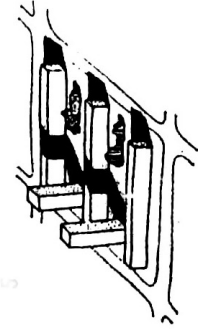
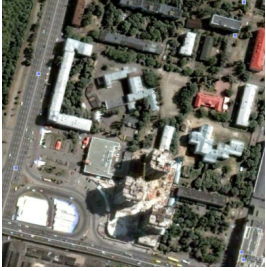
Таблиця 1

Основні типи житлового середовища у кварталах багатоквартирної житлової забудови
(на прикладі м. Києв)

п/п	Планувальна структура	Характерні особливості	Приклади існуючих ситуацій у м. Києві
1-й тип	<p>Периметральна</p> 	<p><u>Забудова</u> – периметральна з щільно та хаотично забудованим внутрішнім двором.</p> <p>«<u>Вільні-простори</u>» – дворові та вуличні. Відкриті простори кварталів історичної забудови характеризуються подібною структурою, поліфункціональністю, складністю просторової організації.</p>	 <p>Печерськ, Поділ, Липки, Клов, Центр</p>

2-й тип	<p>Рядкова</p> 	<p><u>Забудова</u> – стрічкова, рядкова з паралельним розташуванням житлових будинків торцевою стороною або головним фасадом до вулиць.</p> <p>«Вільні-простори» – дворові, міждворові, вуличні, вздовж пішохідних комунікацій; структура простору стає відкритішою, зростає значення міждомових просторів, характер-на чіткіша диференціація простору, зменшенням пустирів.</p>	 <p>Нивки, Караваєві дачі, Шевченко, Відрадный</p>
3-й тип	<p>Точкова забудова</p> 	<p><u>Забудова</u> – точкова одно-секційними житловими будинками.</p> <p>«Вільні-простори» – характеризується високою “пустинністю” – понад 60% території пустує. Відсутні окреслені межі зон різного функціонального призначення.</p>	 <p>може виникати у житлових масивах різних районів (Печерськ, Чоколовка, Святошино).</p>

<p>4-й тип</p>	<p>Будинки-комплекси</p> 	<p><u>Забудова</u> – точкова багатосекційними житловими будинками різної конфігурації в плані.</p> <p>«Вільні-простори» – практично немає, передбачено максимальнорациональне використання території.</p>	 <p>може виникати у житлових масивах різних районів в залежності від площі вільної території та містобудівної ситуації (Біличі, Новобіличі, Голосіїво)</p>
----------------	---	---	---

<p>5-к тип</p>	<p>Змішана забудова</p> 	<p><u>Забудова</u> – поєднання в тих або інших формах забудови перших чотирьох типів.</p> <p><u>«Вільні-простори»</u> – виникають хаотично, як правило, мають неправильну форму і значно відрізняються за розмірами, нерівномірно розподілені по території кварталу.</p>	 <p>Троещина, Осокорки, Позняки, Жуляни та ін.</p>
----------------	--	--	---

Висновки

Отже, в історичному аспекті формування типології житлового середовища можна виділити чотири основних типи, а саме периметральна, рядкова, точкова та будинки-комплекси і один перехідний тип змішаної забудови для котрого характерні меншою або більшою мірою ознаки перших чотирьох. Нові соціально-економічні умови сьогодення і стрімкий розвиток забудови міського середовища обумовлюють як пошук нових прийомів формування територій житлової забудови так і забезпечення комфортності її використання. Зростаючі вимоги до комфортності житла та прилеглих прибудинкових територій створюють передумови до формування якісно нових типів забудови. В свою чергу, зросла вартість землі спрямована на використання мінімально необхідної площі ділянки під багатоквартирну житлову забудову. Водночас з природним бажанням власників мінімізувати площі експлуатованих прибудинкових територій необхідно знайти раціональний баланс з санітарними, планувальними, технічними, фізіологічними, екологічними та іншими чинниками використання вищезазначених територій.

Література

1. Архитектурное проектирование жилых зданий: Учеб. для вузов/М.В.Лисициан, В.Л Пашковский, З.В.Петрунина и др.: Под ред.. М.В.Лисициана, Е.С.Пронина. – М.:Стройиздат,1990. – 488с.
2. Габрель М.М. Методологічні основи просторової організації містобудівних систем (на прикладі Карпатського регіону України). Дис. докт. техн. наук. – К.: НДІТАМ, 2002. – 285 с.
3. Габрель М.М. Відкриті простори житлової забудови в структурі міських земель. Організація та оцінка ефективності використання. //Містобудування та територіальне планування. – К.:КНУБА.-2003. – Вип.14.- с.25-36
4. Осітнянко А.П. Планування розвитку міста: Монографія. – К: КНУБА, 2001. – 460 с.
5. Саваренская Т.Ф. и др. История градостроительного искусства. Поздний феодализм и капитализм: Учеб. для

- Вузов (Т.С.Саваренская, П.О.Швидковский, Ф.А.Петров.) – М.: Стройиздат, 1989. – с.391
6. Тосунова М.И. Планировка городов и населенных мест: Учеб. для строит. Техникумов по спец. № 1201 «Архитектура». – 3-е изд., перераб. И доп. – М.: Высш. шк., 1986 – 207с.
 7. Ясиевич В.Е. и др. Жилая среда и заводское домостроение. – КиевВНИИТАГ.: Будивэльнык, 1991. – 152с.