

УДК 72.02

Бачунов О.В. ,
Київський національний університет будівництва і архітектури**ПЕРЕДУМОВИ ФОРМУВАННЯ ЖИТЛА ПРИБУТКОВОГО ТИПУ.
РИМСЬКА ІНСУЛА.**

Проводиться аналіз причин та передумов формування прибуткового житла. Визначаються функціональні особливості різних типів житлових утворень, які трансформуються під впливом соціальних процесів в новий тип тимчасового житла.

Ключові слова: прибутковий будинок, блокування, стратифікація, інсули, соціальне житло.

Історія житла бере свій початок із часу зародження людства, коли людина почала шукати прихисток і дах над головою. Спочатку для цих цілей їй слугували печери, гроти та навісні скали. Але жити треба було і на рівнинній місцевості. Так почали зводити вже окремо стоячі примітивні укриття.

Подальший розвиток житлових утворень пов'язаний із групуванням людей в певні общини, які займалися спільною справою і почали будувати общинне житло, так звані «стійбища», що датуються 40 – 14 тис. р. до н. е. Із вдосконаленням своїх знарядь праці і навиків полювання, а також прагненням пристосовуватися до погодних умов та змін пір року у людей виникала потреба не залишатися довго на одному місці. Так в кінці палеоліту почали виникати сезонні стійбища або шалами. В свою чергу росли общини, для яких треба було все більше житло. В залежності від місця проживання виникла потреба в опаленні. Тому посередині стійбищ розводили багаття, на якому також готували їжу. Тобто, вже в період первіснообщинного ладу почали зароджуватися певні пристосування житла до зручного проживання мешканців.

По мірі подальшого розвитку людства вдосконалюються знаряддя праці. Люди навчилися обробляти каміння і виготовляти з них необхідний в побуті інструменти. Так з появою кам'яної сокири люди навчилися обробляти дерево. Воно стає будівельним матеріалом. Почали з'являтися нові будівельні конструкції. Відповідно люди отримали можливість будувати складніше багаточарункове житло. В кожній із чарунок було вогнище.

Основними заняттями людей були полювання, рибальство і починала розвиватися гончарна справа. Відповідно виникала необхідність зберігати десь знаряддя праці та вироби. Для їх зберігання почали відводити спеціальні місця в житлі, а згодом відокремлювати в окремі приміщення. У 4-3 тис. до н. е. велике житло, яке часом мало площу до 300м² заміняли поселеннями, які

склалися із 10-12 окремих невеликих житлових стоянок (будинків). В кожному проживало по 5-6 людей. Часом в житлі також розміщувалися жертівники. Це було пов'язано із віруваннями людей. Згодом будівлі із жертівниками виокремилися в окремий тип – храм. З розвитком скотарства до житла почав додаватися загін для худоби. Будівлі отримували дві зони: зона проживання та зона утримання худоби.

Наступним вагомим етапом розвитку житла стало застосування каміння як будівельного матеріалу. Спочатку таке житло було круглої форми, а вже з настанням бронзового віку в III-II тис. до н. е. воно почало набувати прямокутної форми. Значним кроком в розвитку житлового будівництва стало застосування **цегли сирцю**. Найпоширенішим воно було в стародавньому Єгипті та Месопотамії. Будівництво з цегли дало змогу створювати багатокімнатні житлові будинки. В поєднанні із активним розвитком торгівлі житло почало збільшуватися в розмірах і набувати додаткових властивостей спрямованих на підвищення комфорту проживання.

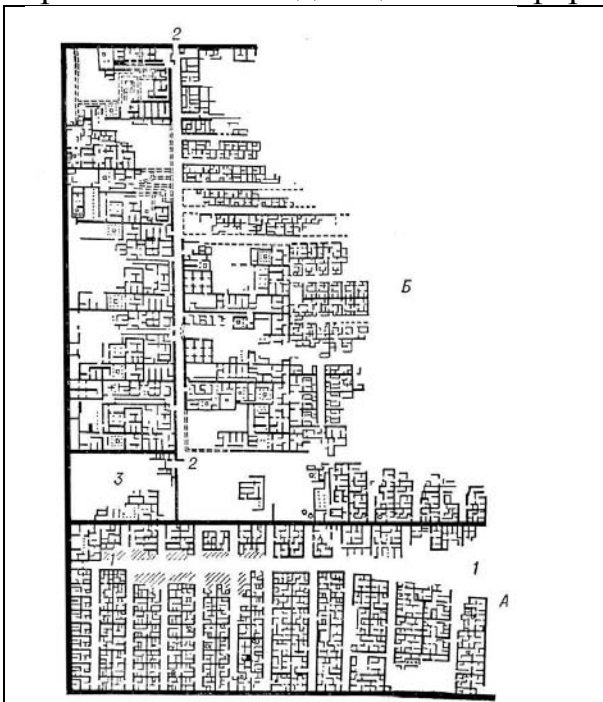


Рис. 1. Місто Кахун в оазісі Файом в Єгипті. Поч 2-го тис. до н.е. План: А – район розміщення будівельних працівників (1-1 головна вулиця); Б – район розміщення житла царя і вельмож (2-2 головна вулиця; 3 – царський палац)

В період Середнього царства в Єгипті з розвитком суспільства зароджується **стратифікація** населення. Відповідно з'являється потреба в житлі тимчасового призначення. Характерним прикладом такого будівництва стало місто Кахун. Місто було поділене на дві частини. В меншій частині, очевидно, жили будівельники. Житло для них було маленьким та примітивним. Воно блокувалося в квартали, які не мали виходу до центру міста, а до будівельного майданчика гробниці [4, с.69]. Створювалася така своєрідна відокремлена від решти міста община (рис.1).

Середній клас мав більш комфортабельне міське житло з переду до якого примикався обнесений забором двір. Він виконував роль загону для

худоби. В структурі будинку могли бути резервуар з водою і ванна, а також зерносховище. Зазвичай житло мало **два входи**: парадний та службовий на кухню. Історії також відомі будинки, які належали майстрам і скульпторам. Для них притаманні спеціальні приміщення де майстри могли працювати.

Основною і найважливішою особливістю житла, яке будувалося в місті став прийом **блокування**. Будинки розташовувалися в притул один до одного і розкривалися або у внутрішній двір, або в бік вулиці.

Будинок фараона був найбільшим і найзаможнішим. Він включав багато кімнат і розкривався до **внутрішнього двору**. Характерним був поділ на чоловічу та жіночу частини. Дах був експлуатований плоский.

Активно розвивалася житлова архітектура і за межами Єгипту. Зокрема на Криті віднайдений перший аналог сучасному готелю, чи точніше мотелю по типу **караван-сарай** (рис.2). Це була будівля громадського призначення, яка мала відкриту планувальну структуру. В склад входили парадний павільйон, басейн для омивання ніг, заглиблена камера підземного джерела. В приміщенні між басейном для омивання ніг і джерелом води була ванна. На другому поверсі були приміщення для ночівлі [4, с.182].

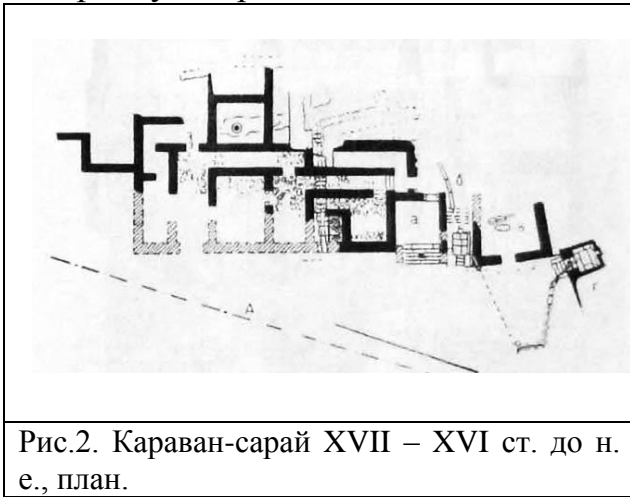


Рис.2. Караван-сарай XVII – XVI ст. до н. е., план.

Розвиток торгівельних відносин та розростання міст спричинило значне ущільнення міської забудови. Типовими для міста почали ставати двоповерхові будинки. В процесі еволюції основні житлові кімнати в такому житлі перемістилися з першого на другий поверх. До типових приміщень додавалися бані, купальні та комори. В Греції XII – сер VIII ст. головним елементом став двір «аула».

Продовженням вдосконалення житла стало збільшення рівня комфорту проживання. Люди почали задумуватися над регулюванням температури в приміщеннях, та захисту від потрапляння сонячного проміння не тільки за допомогою орієнтації будівель, а й за рахунок додаткових елементів на фасаді. Для цього активно застосовувалися тіньові навіси, а також криті галереї перед кімнатами з південного боку. Для обігріву використовували вогнища із вдосконаленою системою димовидалення. Частина кімнати відгороджувалася стіною доведеною до даху будівлі. Утворювалася вузька невелика кімната. В двох поверхових будівлях піднімалася на всю висоту і не мала міжповерхового перекриття. Таким чином оселі перестали закопчуватися. В подальшій еволюції такі системи димовидалення почали виноситися за межі будинку і перетворилися в прибудовані. З приміщенням їх пов'язував лише отвір під стелею. Наступним етапом розвитку опалення стала пустотна цегла через яку здійснювався обігрів приміщень. Така технологія з'явилася у Римі в I ст. до н. е.

Збільшення кількості війн у Греції в III-II ст. до н. е. стало причиною будівництва ще одного типу тимчасового житла – **казарм**, що призначалося для масового проживання солдатів.

Підсумувавши розвиток житла від зародження цивілізації можна зробити висновок, що вже до початку нашої ери зародилися основні принципи проектування та будівництва тимчасового житла. Їх можна вважати фундаментом майбутньої моделі житла прибуткового типу, для якого були характерні такі якості: постійне житло; тимчасове житло; Багатофункціональність, секційність; зонування; стратифікація; блокування. (див. рис.3)

Основний вклад у розвиток житла та його типів в цілому, та тимчасового житла, зокрема, був зроблений за часів древнього Риму починаючи з кінця IV ст. до н. е. Завдяки бетону, винайденому винайдений у III ст. до н. е., архітектура Італії почала активний розвиток. Разом із завоюваннями та торгівлею почався швидкий ріст міст. Серед житлових споруд римлян розрізняли два види: міські будинки; сільські будинки – вілли.

Основою економіки було сільське господарство. Продукція якого перероблялася та збувалася в містах. Виготовлялося оливкове масло, вино та інше. Міське населення складало переважно багаті землевласники, власники дрібних приміських ділянок, ремісники та торговці. Вони проживали у великих будинках, які часом займали цілий квартал. Таке патриціанське житло називалося «домусом». Він був подальшим розвитком атріумного будинку. Бідні містяни жили покімнатно переважно у невеликих будинках, що мали 3 - 4 кімнати. Чисельні будинки дрібних торговців і ремісників мали **таберни** (лат. *taberna, traberna*, від *trabs* — "балка, доска") [3] з виходом на вулицю, які являли собою поєднання майстерень, лавок та житла на антресолях чи на другому поверсі [5, ст. 463].

В період імперії римське житло зазнало значних змін, які були викликані докорінним перетворенням соціально-економічної природи римського суспільства. Настав час прогресуючого соціального розширення, швидкого збагачення одних і зубожіння інших, більш чисельних груп населення. Значно збільшилася міграція людей в міста з периферії. Переповнення міст населенням з низьким прожитковим мінімумом викликало потребу в швидкому будівництві дешевого житла. Це призвело до появи нового типу житла – **інсули**, багатоповерхового житлового будинку із квартирами, що здавалися в оренду [5, ст. 619].

Можливість появи **інсул** була зумовлена значним розвитком будівельної майстерності Римській імперії, в тому числі винайдення недорогого матеріалу – римського бетону. Використання якого, дало змогу будувати багатоповерхові

будинки. Вважалося, що розвиток міста по вертикалі є вдалим засобом для вирішення житлової проблеми великого міста в умовах високої щільності забудови та значної вартості землі. **Інсули** стали настільки масовими, що з'явилася потреба в державному регулюванні поверховості. В різні періоди правителі по різному обмежували висоту будівель. Августське законодавство встановило максимальну висоту в 6 поверхів в цілях пожежної безпеки.

Середня площа інсули складала 100 – 400 м². Основні житлові приміщення займали верхні поверхи. Як згадувалося вище, перші поверхи займали лавки та майстерні так звані **таберни**, відкриті на вулицю широкими дверними отворами. Перший поверх, зазвичай, був вище за решту поверхів. Часто в структурі першого поверху були антресолі, де проживала сім'я власника таберни. Кватирки що здавалися в оренду знаходилися на верхніх поверхах і не мали зв'язку з таберною. Фасад інсули фактично став прототипом міського будинку. Для нього були характерні: невелика площа забудови; блокування з обох боків; наявність балконів та лоджій [5, ст. 620] та вікон на головному фасаді як основного джерела світла. Помешкання в інсулах були в основному трикімнатні. Велика парадна кімната розташовувалася у фасадній частині. Дві менших кімнати розташовувалися в глибині будівлі і отримували лише друге світло, яке проходило через парадну.

За період з найдавніших часів до часів Римської імперії із розвитком житла виділилися ряд якостей, які почали формувати окремий тип житлового середовища в місті. Основними властивостями якого стали тимчасовість проживання, та здача квартир в оренду.

Визначено, що вперше вид чи тип багатоповерхового міського будинку створено в Римі. Пропонується розглядати його як житло прибуткового типу, де поєднуються три функції: житло, виробництво, торгівля. З'являються поняття мешканця (споживача) та власника (орендатора), а також державного регулювання забудовою (рис.4).

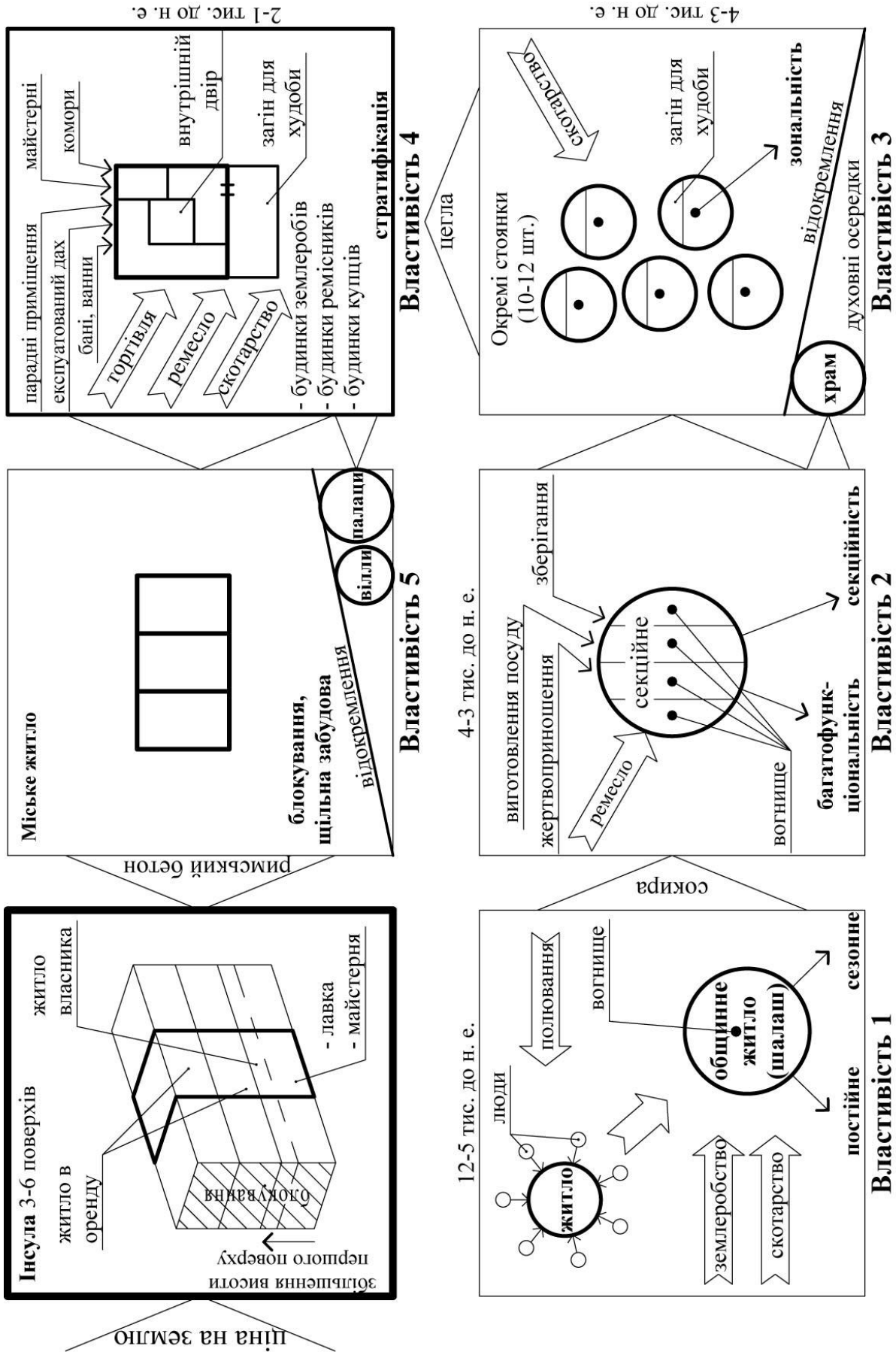


Рис. 3. Історичні властивості, що сформували прибутковий будинок

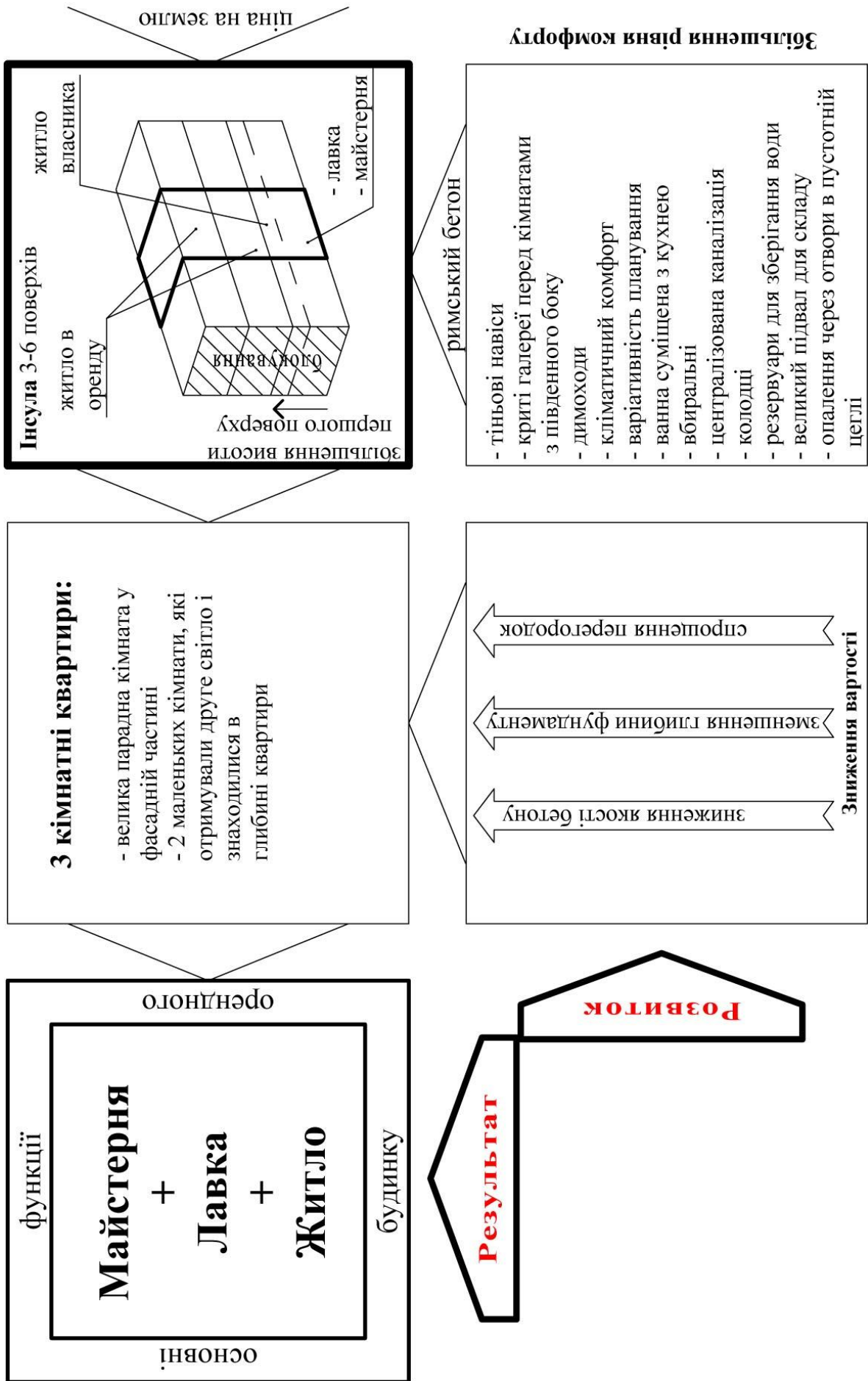


Рис. 4. Історично сформовані основні функції прибуткового житла

Література

1. Boëthius A. Remarks on the Development of Domestic Architecture in Rome // American Journal of Archaeology. — 1934. — Т. 38. — № 1. — P. 158—170.
2. Frier B. W. The Rental Market in Early Imperial Rome // The Journal of Roman Studies. — 1977. — Т. 67. — P. 27-37.
3. Packer J. E. Housing and Population in Imperial Ostia and Rome // JRS. — 1967. — № 57. — P. 80—95.
4. Всеобщая история архитектуры: [В 12 т.]. - М.: Стройиздат. - Т. 1. - 1972. - 511 с.
5. Всеобщая история архитектуры: [В 12 т.]. - М.: Стройиздат. - Т. 2. - 1972. - 712 с.
6. Губернский Ю.Д., Лицкевич В.К. Жилище для человека. — М.: Стройиздат, 1991. - 227 с. : ил.
7. Заславец Т.М. Типологічні засади архітектурно-планувальної структури соціального та комерційного житла. Автореф.,: 18.00.02. — Київ: КНУБА, 2006. — 20 с.
8. Кияненко К.В., Архитектура и социальное моделирование жилища: Дис. ... д-ра архитектуры : 18.00.02. Вологда: РГБ, 2006
9. Сільник О.І. Розвиток архітектури прибуткових будинків Львова. Автореферат дис. канд. арх. Львів, 2008. — 20 с.

Аннотация

Проводится анализ причин и предпосылок формирования доходного жилища. Определяются функциональные особенности различных типов жилых образований, которые в итоге трансформируются под влиянием социальных процессов в новый тип временного жилища.

Ключевые слова: доходный дом, блокировка, стратификация, инсулы, социальное жилье.

Annotation

The analysis of causes and conditions of formation tenement houses. Distinguished functional features of different types of residential structures that eventually transformed under the influence of social processes in a new type of temporary housing environment.

Key words: rented house, semi-detached, stratification, insula (building), social housing.