

## АРХІТЕКТУРА БАГАТОКВАРТИРНОГО ЖИТЛА В ІСТОРИЧНО СФОРМОВАНИЙ ЗАБУДОВІ МІСТА

© Вербицька У. Ю., 2015

У статті описано розроблені автором принципи архітектурно-планувальної організації нових житлових будинків у історично сформованій забудові міста, визначено пріоритетний контингент мешканців, а відтак і домінуючу номенклатуру житлових одиниць та додаткових послуг у житловому будинку. Представлено типи житлових одиниць для проектування у сформованій забудові центру міста, що відповідають різним соціальним потребам споживачів, віковим групам населення і чисельним складам сім'ї.

**Ключові слова:** житло, історично сформована забудова, принципи формування, типи житлових одиниць, контингент споживачів, соціологічне дослідження.

### Постановка проблеми

Нові соціально-економічні умови в Україні останніх років, а також підвищені вимоги до найефективнішого використання території в історичних центрах міст призвели до їхньої реконструкції, де почалося інтенсивне будівництво великої кількості нових житлових будинків. На сьогодні значна частина житла у місті Львові – до 40 % пропозиції міського житла – будується в історично сформованих кварталах міста, незважаючи на те, що історичний центр займає лише 14 % від загальної площі міста. Основною специфікою проектування житла в історично сформованій забудові міста є дефіцит площі та обмеженість ділянки проектування. Труднощі виникають при проектуванні зон спільного використання, зокрема рекреаційні та господарські території, автостоянки, при озелененні територій. Чинні проектні норми України сьогодні не дають відповіді на ці питання, оскільки орієнтовані вони на проектування у менш щільній забудові [1, 2, 3]. Вимоги ДБН 360-92\*\* щодо забезпечення житлових будинків майданчиками рекреаційного та господарського призначення не є реальними до виконання в умовах щільної історично сформованої забудови міста. Проблемними питаннями у проектуванні житла у сформованій забудові міста є відсутність сучасних моделей житла, орієнтованих на різноманітність споживачів: їхній демографічний склад і рівень доходу; невідповідність чинних проектних норм потребам споживачів житла у центрі міста та умовам проектування. У сучасній ситуації, формування характеристик житлового середовища ґрунтується здебільшого на економічних потребах забудовника, які, у підсумку, матеріалізувались у соціальній анонімності, безлюдності, уніфікованих житлових будинках, що ігнорують соціально-психологічні, психофізіологічні, візуальні і поведінкові потреби мешканців. Отже, доцільним і актуальним є виведення на перший план якостей житла в історично сформованій забудові міста, заснованих на потребах його споживачів.

### Аналіз останніх досліджень та публікацій

Проблемами проектування в історично сформованій забудові міста займалась низка дослідників. Серед них Кайдалова О. В.: головний акцент у дослідженні зроблено на принципах організації та вимогах до житла підвищеного рівня комфортності. Значна частина робіт присвячена розвитку забудови історичної частини міста та її особливостей; зокрема, це дослідження Сільник О. І.,

Ідак Ю. та ін. Пронін описує форми реорганізації квартальної забудови в історичних центрах. Грунтовні дослідження у композиційних проблемах формування нової архітектури в історичній забудові провела Маженна Н. Ю. Авторка детально аналізує всі аспекти формотворення архітектурно-просторової та архітектурно-художньої структури фасадів будинків на історичних територіях. Дотичними проблемами займалися ряд закордонних науковців. Калвей Д. у своїх дослідженнях основну увагу приділив висвітленню питань із забезпечення сучасного рівня комфорту внутрішньоквартального простору в центральних частинах історично сформованих міст. А. Фельдкеллер вивчав питання з погляду містобудівних аспектів.

### **Мета статті**

Розглянути основні принципи та прийоми формування нового багатоквартирного житла в умовах історично сформованої забудови великого міста.

### **Виклад основного матеріалу**

Пропонована модель нового житла в історично сформованій забудові середмістя передбачає:

- інтенсивне використання територій будівництва – обмежені розміри ділянок зумовлюють значний відсоток площі забудови та невеликі прибудинкові території, а подеколи і повну їх відсутність. У таких обставинах потрібне максимально ефективне використання наявних просторів – влаштування багатофункціональних зон, використання підземних просторів та, за наявності, верхніх рівнів існуючих споруд;

- компенсаційні заходи відсутності ряду елементів житлового середовища – інтеграцію деяких прибудинкових функцій у об'єм будинку, компенсація частини елементів приватними просторами у окремих квартирах;

- вибір об'ємно-планувальної структури будинку та типів житлових одиниць на основі аналізу ділянки забудови та містобудівної ситуації, у якій вона розташована, – вибір планувальної структури будинку та квартир повинен орієнтуватись на потенційного споживача, орієнтація на якого відбувається в результаті аналізу сучасної ситуації, у якій розташована ділянка (вигідність розташування у структурі міста, наявність озеленення, рекреаційних територій, функціональних елементів забудови – торгових, навчальних, громадських), та можливостей облаштування необхідних елементів житлового простору на ділянці (рекреаційні, господарські, санітарні елементи).

Соціальні та демографічні аспекти проектування житла у центральній частині міста представлені насамперед орієнтацією на певний соціальний склад мешканців та демографічний склад сім'ї. Ця орієнтація має безпосередній вплив на формування функціонально-планувальної структури житлового будинку, тому повинна бути обраною вже на етапі проектування. Житло у центральній частині міста більш “спеціалізоване” порівняно з іншими житловими територіями міста. Спричинено це такими особливостями проектування у центрі міста, як: сформована забудова, найчастіше підвищеної щільності, і, як наслідок, обмежені вільні площі для проектування, насиченість різноманітними функціями існуючої забудови. Виявлені сучасні тенденції у проектуванні житла у історичній забудові великих міст. Значний попит на орендне житло у центральній частині міста, основним споживачем якого є молодь, студенти, сім'ї без дітей, працівники компаній, розташованих у центрі міста, та експати [4]. Соціально-демографічний склад споживачів орендного житла зумовлює попит на квартири малих площ – квартири-студії, міні-квартири. Аналіз закордонного досвіду виявив тенденцію до поєднання житлової та робочої функції у житловому будинку та квартирі зокрема. У Європі в останні роки спостерігається поява другого житла на території міста, зокрема у центральних районах, що використовуються як робочі квартири [5]. З метою визначення потреб та вимог до житлового середовища різних категорій користувачів житла у центральній частині міста проведено соціологічне опитування.

На основі висновків соціологічного опитування, у поєднанні із результатами попередніх етапів роботи розроблено типи житлових одиниць у сформованій забудові центру міста. Така типологія передбачає проектування нетипового на цей момент житла для центральних районів міста, зокрема призначене для молоді та сімей без дітей, із квартирами меншої площі та із використанням прийомів для компенсації обмежених прибудинкових площ. Пропоновані типи житлових одиниць умовно поділено на 3 групи, що відповідають різним соціальним потребам споживачів, віковим групам населення і чисельним складам сім'ї (табл. 1).

Таблиця 1

**Пропоновані типи житлових одиниць відповідно до споживача**

Характеристики ТИП	Орієнтація на контингент споживача	Рекомендація розташування у сформованій забудові	Рекомендовані площі
<b>Квартири покімнатного заселення</b>	Студенти; Молодь та сім'ї без дітей; Працівники компаній у центрі міста.	можливе розташування у найменш вигідних ситуаціях, при неможливості облаштування необхідної прибудинкової інфраструктури	6.5м <sup>2</sup> –8 м <sup>2</sup> кімната на 1 мешканця  15м <sup>2</sup> –20 м <sup>2</sup> кімната на 2 мешканців
<b>Міні-квартири</b>	Студенти; Молодь та сім'ї без дітей; Працівники компаній у центрі міста; Експати.	можливе розташування у найменш вигідних ситуаціях, при неможливості облаштування необхідної прибудинкової інфраструктури	Розраховані на одного мешканця 12–22 м <sup>2</sup>
<b>Квартири-студії</b>	Молодь та сім'ї без дітей; Працівники компаній у центрі міста; Експати.	розташування у ситуаціях, часткової можливості облаштування необхідної прибудинкової інфраструктури	від 27 м <sup>2</sup> на 1 мешканця  27м <sup>2</sup> –45 м <sup>2</sup> середня площа на практиці
<b>1-2 спальні квартири</b>	Молодь та сім'ї без дітей; Працівники компаній у центрі міста; Експати	розташування у ситуаціях, часткової можливості облаштування необхідної прибудинкової інфраструктури	Приймаються згідно з ДБН 1-кімнатні – 30–40 м <sup>2</sup> 2-кімнатні – 48–58 м <sup>2</sup>
<b>3-4 спальні квартири</b>	Сім'ї з дітьми	розташування у ситуаціях, із можливістю облаштування рекреаційних територій та необхідних елементів житлового середовища на ділянці.	Приймаються згідно з ДБН 3-кімнатні – 60–70 м <sup>2</sup> 4-кімнатні – 74–85 м <sup>2</sup>
<b>Пентхауси, Квартири за зразком індивідуального будинку</b>	Працівники компаній у центрі міста; Експати; Сім'ї з дітьми	розташування у ситуаціях, із можливістю облаштування рекреаційних територій та необхідних елементів житлового середовища на ділянці на вигідних ділянках із відсутністю прибудинкових територій пропонується влаштування квартир у верхніх рівнях нежитлових будівель і приватними рекреаційними територіями	Квартири належать до високого класу комфортності, тому пропонується мінімальна розрахункова площа:  40 м <sup>2</sup> загальної площі На 1 особу

Результатом опрацювання відповідей соціологічного опитування стали такі висновки:

– серед молоді та сімей без дітей основним критерієм вибору житла у центральній частині міста є розвинена громадська інфраструктура територій та близькість до місця праці, чи навчання. Для значного відсотка опитаних (від 100 % до 40 %) необхідною є організація робочого місця у квартирі. Оптимальною формою власності квартир для такого типу споживача є орендне житло. З'ясовано оптимальні варіанти кімнатного розселення відносно кількості винаймачів: 1 кімната на 1-го, при площі кімнати до 14 м<sup>2</sup>, 1 кімната на 2-ох мешканців, при мінімальній площі кімнати 20 м<sup>2</sup>.

– для сімей із дітьми важливим критерієм комфортності є розвинені рекреаційні та господарські функції прибудинкових територій. Основна форма власності житла – приватна. Значна частина опитаних висловила бажання змінити місце проживання, серед власників житла – 30 %, орендарів – 80 %. Причини переїзду – придбання власного житла, переїзд у індивідуальний будинок, необхідність більшого за площею житла. 80 % респондентів, що планують переїзд, обирають житло за межами центру міста або у тихих районах центральної частини із озелененням та прибудинковою територією.

На основі критеріїв якості житлового середовища та факторів, що впливають на його формування, аналізу сучасних тенденцій організації житлового середовища у центральній частині міста, преференцій споживачів житла у центральній частині міста, виявлених у результаті соціологічного опитування, автор розробив 4 принципові архітектурно-планувальні й об'ємно-просторові принципи формування, направлені на підвищення якостей житлового середовища на стадії проектування в умовах центральної частини міста, а також схеми функціонального зонування пропонувані типів житла. Пропонувані принципи формування можуть застосовуватись як комплексно, так і самостійно.

**Принцип функціональної інтенсифікації.** Багатофункціональність житлового будинку. Принцип функціональної інтенсифікації заснований на теорії інтегрованого урбанізму, який передбачає суміщення в житловому будинку зон різного функціонального призначення (поява багатофункціональних житлових комплексів). Функціональна інтенсифікація житлових будівель в умовах реконструкції передбачає такі способи:

– насичення перших рівнів будинку різними додатковими функціями;

– впровадженням в житлову забудову нежитлового фонду для розміщення місць прикладання праці й об'єктів обслуговування;

– інтеграція прибудинкових функцій у структуру будівлі. Найчастіше це облаштування рекреаційних зон на покрівлях та терасах, проектування ігрових дитячих кімнат, які, зокрема, дають змогу створювати своєрідні домашні дитячі садки надмалої місткості. Поширеними є також кімнати для прання, які дозволяють компенсувати майданчик для сушки білизни, який вимагається чинними проектними нормами. Є приклади проектування автостоянок, розташованих на верхніх поверхах будинку;

– малі сади на експлуатованих покрівлях та терасах.

Пропонується також наповнити житловий будинок чи комплекс наведеними нижче функціями та елементами обслуговування, які можуть перетинатись та взаємозамінюватись (рис. 1):

- побутовими та господарськими приміщеннями (інженерно-технічний блок, пральня та сушарня, приміщення для зберігання колясок та велосипедів, сміттекамери, стоянки для автомобілів);
- приміщеннями громадської функції (офіси, коворкінг – центри<sup>5</sup>, бібліотеки, виставкові зали, перукарні, салони краси, спа-центри, ательє, ремонт одягу, хімчистка);
- торгово-розважальними приміщеннями (магазини, міні-супермаркети, заклади громадського харчування, аптеки);
- навчальними, дозвільними (дитячі ігрові кімнати, дитячі садки, дитячі садки надмалої місткості);
- рекреаційними та спортивними установами.

---

<sup>5</sup> Co-working (англ. – що спільно працюють) – це модель роботи, в якій учасники, залишаючись незалежними і вільними, використовують загальний простір для своєї діяльності. Зокрема, коворкінг популярний серед фрілансерів, віддалених співробітників.

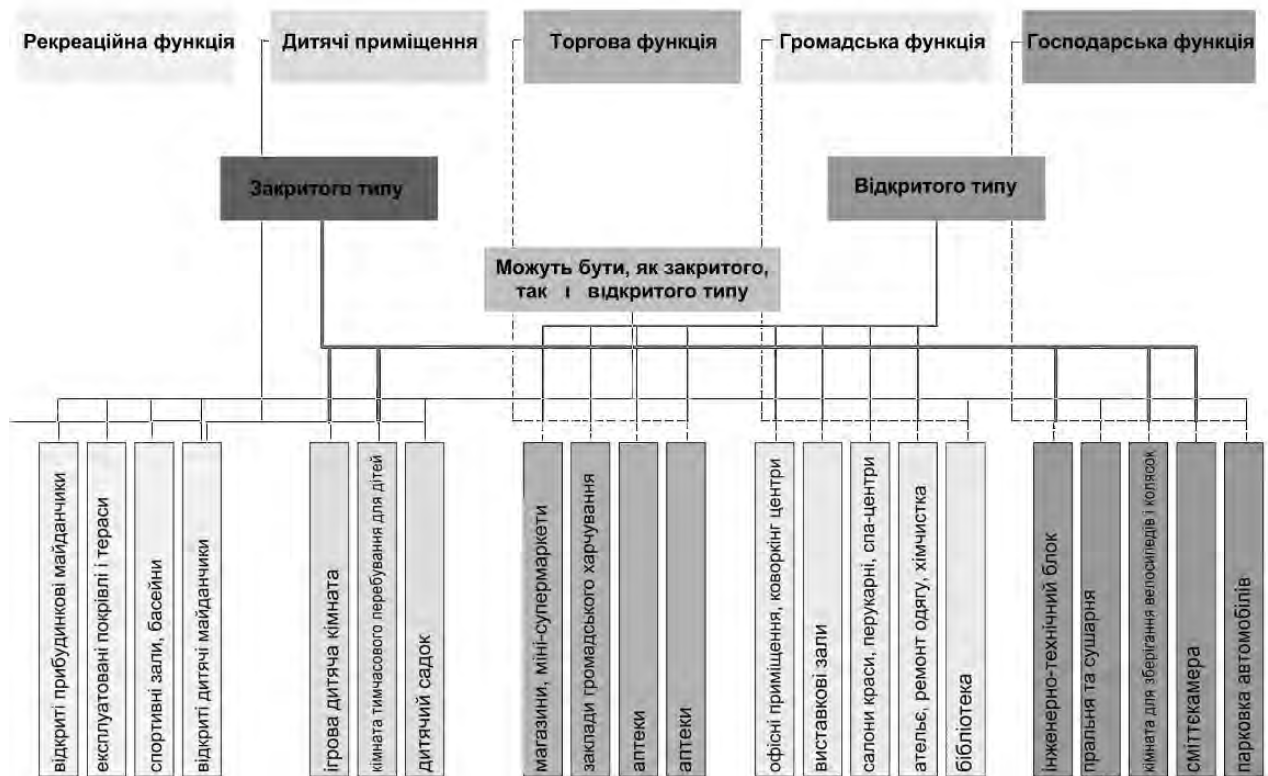


Рис. 1. Склад і взаємозв'язок функцій і елементів обслуговування у житловому будинку

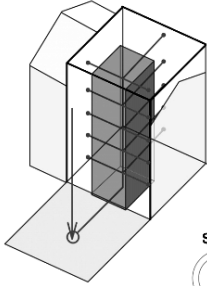
**Принцип типологічного розмаїття.** Передбачає інтеграцію в єдиному будинку різних типів житлових одиниць, що відповідають різним соціальним групам, потребам населення і чисельним складам сім'ї та сприяє підвищенню архітектурно-типологічного різноманіття забудови. Принцип заснований на забудові з інтеграцією приватного та орендного житла в межах будинку або містобудівного комплексу і може слугувати ефективним засобом вирішення сучасних проблем великого міста. Мета організації змішаної житлової забудови полягає в просторовому об'єднанні людей із різним рівнем доходу у якісному житлі різного типу і забезпеченні доступу до повного спектру послуг.

**Принцип дисперсності у плануванні колективних зон житлового будинку.** У сучасному будівництві в центрі міста, в умовах існуючої забудови і обмежених площах ділянок, при високій щільності забудов, поширеним явищем стає недолік приватних і напівприватних просторів, а також зелених зон. Традиційним для вітчизняної практики є “моноцентричний” спосіб планування навколо єдиного простору (двору), для якого характерним є концентрація проєктованих площ в єдиному будівельному об'ємі. Здебільшого, це зумовлено примітивно трактованою економічною доцільністю, спрямованою на максимальне вилучення корисної площі, без урахування містобудівного контексту і нематеріальних якостей житлового середовища.

Принцип “дисперсності колективних зон” передбачає альтернативний напрям, і характеризується наявністю не єдиного житлового “монолітного” простору, а певної кількості взаємопов'язаних житлових та колективних просторів різного розміру і конфігурації в тілі будинку. Такий принцип передбачає влаштування в об'ємі будинку кількох колективних просторів, навколо яких формується приватний житловий простір квартир. Організувати таке розпланування можна через влаштування терас, галерей, окремих приміщень у будинку із рекреаційною функцією.

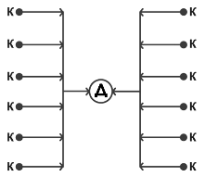
Такий спосіб розпланування будинку формує пористий простір, що сприяє органічній взаємній інтеграції колективних та приватних зон через напівприватні простори; інтенсивності використання території; формуванню соціальних спільнот всередині будинку (сім'я, сусідство), мікропростору спілкування; планувальної гнучкості та варіабельності.

**моноцентрична структура**  
формування навколо єдиного колективного простору

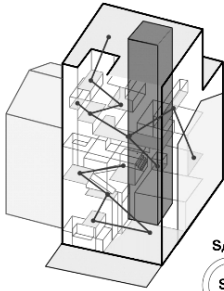


Сдвор  
Сділ

утворення соціальних контактів

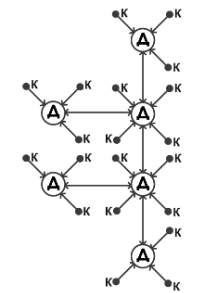


**поліцентрична структура**  
система вертикальних напівприватних просторів



Сдвор  
Сділ

утворення соціальних контактів



утворення дворів

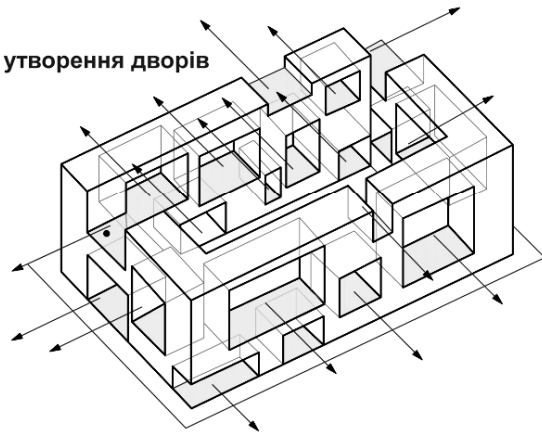


Рис. 2. Принцип дисперсності у плануванні колективних зон

**Принцип адаптивності. Гнучкість планувальної структури будинку.** Гнучкість планувальної структури будинку заснована на концепції адаптації житлового простору залежно від потреб населення і змінюваних зовнішніх умов. Житло, як система, має бути відкритим для розвитку, ускладнення, насичення новими функціями. Основні критерії адаптивності житла і колективного простору у будинку: поліфункціональність окремих просторів, змінюваний простір, можливість модифікації, можливість розширення і розвитку, мобільність елементів.



Рис. 3. Поєднання комунікативної та рекреаційної функції у галереях житлового будинку.  
*Behnisch Architekten, Німеччина*

Їх забезпечують такі прийоми:

- вільне планування, що дає змогу трансформації наявних просторів;
- варіативність об'ємно-планувального рішення;

- створення мультифункціональних зон (рис. 3);
- універсальність окремих просторів і елементів будинку, для можливості їх об'єднання та роз'єднання, що забезпечується конструктивними засобами;
- взаємна компенсація територій колективного та індивідуального користування, тобто, при можливості влаштування індивідуальних рекреаційних територій, з достатньою площею для кожної проєктованої квартири, територія рекреаційних майданчиків для спільного користування може бути суттєво зменшеною, а деякі із них можуть бути повністю вилучені із списку необхідних [6].

### Висновки

Аналіз вітчизняного досвіду будівництва житла в історично сформованій забудові міста виявив кілька проблемних аспектів: обмежені розміри ділянок та дефіцит площі і, як наслідок, складність виконання нормативних вимог з облаштування прибудинкових територій, санітарно-гігієнічних вимог, низька якість житлового середовища окремих територій у історично сформованій забудові міста, відсутність сучасних моделей житла, орієнтованих на різноманітність споживачів: їхній демографічний склад і рівень доходу. Визначено пріоритетний контингент мешканців, а відтак і домінуючу номенклатуру будинків, житлових одиниць та додаткових послуг у житловому будинку для будівництва в історично сформованій забудові середмістя. Розроблено принципи архітектурно-планувальної організації житлових будинків у історичних центрах великих міст: “принцип функціональної інтенсифікації”, який передбачає суміщення в житловому будинку зон різного функціонального призначення; “принцип дисперсності у плануванні колективних зон будинку”, передбачає влаштування кількох взаємопов'язаних “мікро” житлових та колективних просторів різного розміру і конфігурації в тілі будинку; “принцип типологічного розмаїття” – інтеграція в об'єм будинку різних типів житлових одиниць, що відповідають різним соціальним групам, потребам населення і чисельним складам сім'ї; “принцип адаптивності”, гнучкість планувальної структури будинку, заснований на концепції адаптації житлового простору залежно від потреб населення і змінюваних зовнішніх умов.

1. Державні будівельні норми України. “Містобудування. Планування та забудова міських та сільських поселень”: ДБН-360-92. – К.: Держбуд України, 1999. – 20 с. 2. Житлові будинки. Основні положення. ДБН В.2.2-15-2005. 3. Житлове законодавство України / уклад.: М. К. Галянич, Г. І. Коваленко. – К.: Юрінком Інтер, 1998. 4. “Prijet dlja millionerov: chem plohi kvartiry v centre?” [“Shelter for millionaires: What's wrong with the apartment in the city center?”] Jul.9.2013. [Online]. Available: <http://www.irn.ru/articles/35598.html>. [Accessed Nov. 2. 2014] 5. “The share of the rental sector”, Mar. 29.2013. [Online]. Available: [http://www.iut.nu/facts\\_fig.htm#Switzerland](http://www.iut.nu/facts_fig.htm#Switzerland). [Accessed Nov. 2, 2014], 6. Вербицька У. Ю. “Соціально-психологічні чинники впливу на формування житлових будинків-вставок” / У. Ю. Вербицька // Вісник Харківської державної академії дизайну і мистецтв, “Традиції та новації у вищій архітектурно-художній освіті”. – Вип. No2/2012. – Ст. 63–66.

**U. Verbytska**

Lviv Polytechnic National University,  
Department of Architectural Design

## ARCHITECTURE OF THE MULTYFAMILY HOUSING IN THE HISTORICAL BUILDING OF THE CITY DOWNTOWN

© Verbytska U., 2015

New socio-economic conditions in Ukraine in recent years, and increased demands on the most effective use of the territory in historic city center led to their renovation, which began intensive construction of many new homes.

Analysis of existing ukrainian experience of housing construction in the current historical building of the city found several problematic aspects: limited size of plots and deficit of areas and the consequent complexity of the regulatory requirements the construction of adjoining areas, sanitation and hygiene, poor living environment of certain areas in the historically formed building of the city, the lack of modern models of housing, consumer-oriented diversity: their demographic composition and income. Identified priority contingent of residents, and thus the dominant range of buildings, housing units and additional services in the residential building for design in the historic building of the current city center. In the present situation, the formation characteristics of habitat is mainly based on the economic needs of the developer, which ultimately materialized in social anonymity, uniform homes, ignoring the social, psychological, physiological, visual and behavioral needs of the residents. Therefore, appropriate and relevant is output to the forefront of quality accommodation in the historical building of the city formed based on the needs of its customers.

The proposed model of new housing in the current historical building downtown includes:

- intensive land use of construction – the limited size of areas causing significant percentage of building area and small local area, and sometimes complete lack thereof. In these circumstances required the most efficient use of available space – the arrangement of multi-zones, use of underground space and, if available, the upper levels of existing structures;

- compensation measures the absence a number of elements living environment – integration of some of surrounding functions in the volume of house, the compensation of private space elements in separate apartments;

- the choice of space-planning structure of the building and the types of housing units by analyzing areas of development and urban setting in which it is located - the choice of the planning structure of houses and flats should be oriented to potential customers, focus on what happens in the analysis of the current situation which is plot (utility locations in the structure of the city, the presence of existing landscaping, recreational terytriy functional elements of construction – commercial, educational, social), and opportunities for improvement of the necessary elements of living space on a plot.

Offered are the following types of housing units for the design in the current building downtown, which correspond to different social needs of consumers, age groups and size of the family: group apartments, mini-apartments, studio apartments, 1–2 bedroom apartments, 3–4 bedroom apartments, penthouses, apartments on the model of individual house

The principles of architectural planning of residential buildings in the historic centers of cities:

- “the principle of functional intensification”, which involves combining in a building zones different functional purpose;

- “the principle of dispersion in planning of collective areas” involves placing several interconnected micro housing and collective spaces of various sizes and configurations in the body of the building;

- “the principle of typological diversity” – integration capacity building for various types of residential units, which correspond to different social groups, the needs of people and the strength of the family;

- “the principle of adaptability” flexible planning structure of the building is based on the concept of adaptation of living space according to the needs of residents and changing environmental conditions.

**Key words: housing, historical development, principles of formation, types of housing units, a contingent of consumers, sociological study.**