

АКТУАЛЬНІ ТИПИ ОДНОРОДИННИХ ЖИТЛОВИХ БУДИНКІВ У МІСЬКОМУ ПЛАНУВАННІ

А. М. Мосійчук

здобувач вищої освіти першого (бакалаврського) рівня, група АМ-21,
навчально-науковий інститут будівництва та архітектури

Науковий керівник – к.арх., доцент І. В. Потапчук

*Національний університет водного господарства та природокористування,
м. Рівне, Україна*

Статтю присвячено проблематиці сучасної одnorodинної житлової забудови. Визначено основні недоліки індивідуальних житлових будинків в міському плануванні.

Досліджено основні типи цього виду житлової забудови, дано їх характеристики.

Проаналізовано сучасні зарубіжні та вітчизняні взірці зблокованої житлової забудови.

Ключові слова: індивідуальний житловий будинок, садибний будинок, зблокована забудова, таунхаус.

The article is devoted to the problems of modern single-family residential buildings. The main disadvantages of individual residential buildings in urban planning at the present time have been identified. The main types of this type of residential construction were studied, and their characteristics were given. Modern foreign and domestic examples of blocked residential buildings are analyzed.

Keywords: individual residential building, homestead house, blocked building, town-house.

Індивідуальний одnorodинний житловий будинок або садибний будинок – це житловий будинок з присадибною ділянкою та господарськими спорудами, призначеними для одного господарства. Такий будинок є одним з типів житлової забудови міст та їх околиць. Цікавим та актуальним виглядає дослідження одnorodинних житлових будинків в сучасних умовах ведення міської політики у сфері планування та забудови міст. Війна, падіння економіки, потреба швидкого відновлення поселень змушують Україну звернутися до європейської практики забудови та розвитку міст. З погляду європейських урбаністів, комфортне місто – це місто в «людському масштабі» – з невисокою фоновою забудовою й акцентними висотними будівлями. В Європейському Союзі основою містобудівних підходів та важливою політичною темою стало зменшення садибної забудови. За твердженням ряду урбаністів та архітекторів, забудова територій індивідуальними одnorodинними житловими будинками наразі в міському будівництві з точки зору просторового планування та урбаністики є недоцільною. Насамперед, мова йде про критику забудови надмалої щільності як в самому місті, так і на його околицях. Основними недоліками такої забудови є мала щільність, що призводить до здорожчання фінансування будівництва та утримання інженерної інфраструктури; відсутність формування повноцінного соціального середовища; підвищена автомобілеорієнтованість в результаті відсутності громадського транспорту або значна віддаленість від зупинок громадського транспорту; нераціональне використання земельних ресурсів, які можуть бути використані під с/г функцію, інфраструктурні об'єкти, озеленені території та ін.; відсутність одночасно повноцінного життя на природі та повноцінного міського життя.

Аналіз останніх досліджень демонструє наявність матеріалів, що є дотичними до цієї тематики та певною мірою розкривають досліджувану проблему [1–5]. Також корисними є відеовлоги та інші довідкові інтернет-джерела [6–10].

Методика дослідження полягає в опрацюванні теоретичної бази, яка містить інформацію щодо видів однорodinної житлової забудови, їх позитивних аспектів та недоліків, дослідженні світової статистики проживання мешканців в різних типах житлових будинків, аналізі зарубіжних та вітчизняних взірців зблокованої забудови.

Метою статті є виявлення оптимальних та актуальних типів такого виду житлової забудови як індивідуальний однорodinний житловий будинок.

Насамперед, розглянемо, якою взагалі може бути однорodinна забудова. Окрім індивідуального будинку, що розташований одноосібно на земельній ділянці, будинок може бути спарений (на однаковій за площею ділянці розташовані два будинки, що мають спільну стіну) та зблокований (будинки блокуються стінами один до одного таким чином, що утворюються дві спільні стіни) типи садибної забудови (рис. 1). Останній тип забудови ще називають «таунхаус». Отже, бачимо, що територія під забудову є однаковою за площею. Перший тип забудови демонструє малу щільність, а другий та третій – є значно кращим з урбаністичної точки зору [6].



Рис. 1. Типи індивідуальних однорodinних житлових будинків [6]

Тема статті певною мірою перекликається з концепцією Ебенізера Говарда (1850–1928 рр.) – англійського філософа і соціолога-утопіста, відомого своєю публікацією «Міста-сади майбутнього» (1898). Концепція Е. Говарда ґрунтувалася на ідеї поєднання житлових кварталів і зелених територій (не менше 50%) в невеликому поселенні, що мало розташовуватися в оточенні сільських ландшафтів. Кожне «місто-сад» мало стилістично орієнтуватися на сільську, дрібномасштабну архітектуру: спарені та блоковані будинки, невелика кількість окремих багатоповерхівок, і все це – мальовничо розташоване у просторі. Спираючись на цю ідею, на початку ХХ століття було спроектовано багато поселень за архітектурним зразком «міста-саду». В результаті таким поселенням вдалося покращити загальні житлові умови, насамперед у санітарно-гігієнічних аспектах [3, С. 177].

Поселення на зразок «міст-садів» закладалися і в Україні, зокрема в Одесі: селища Самопоміч, Костянтинівка і селище залізничників біля станції «Одеса-Мала» (на сьогодні усі дуже слабо збережені) [3, С. 32]. В м. Рівному одне з передмість – Грабник також має в своїй основі принципи концепції «міста-саду».

Світова статистика проживання мешканців в різних типах житлових будинків надає нам наступну інформацію: в США в індивідуальних будинках живе 80% мешканців, у зблокованих – всього 5%, ще 5% – в багатоквартирному житлі, 10% – у мобільних будинках; у Британії – 27% мешканців проживають в однорodinних будинках, 59% – в спарених та зблокованих будинках, 14% – в багатоквартирних; в Голландії 16% мешканців живе в індивідуальних житлових будинках, 61% – в щільному однорodinному житлі (спарений та зблокований тип), 18% – у багатоквартирному житлі, 4% – у мобільному; у Німеччині 29% мешканців живе в індивідуальних житлових будинках (зблокована забудова не є традиційною, але протягом останніх десятиліть вона набула великого поширення і на

сьогодні становить 17%), в багатоквартирному житлі проживає 54% німців; у Польщі 52% мешканців проживає в індивідуальних житлових будинках, 6% – в зблокованих та спарених будівлях (відбувається інтенсифікація розповсюдження цього типу житла в країні), 42% поляків проживають в багатоквартирних будинках. В Україні 55% мешканців жило в індивідуальних житлових будинках, а 45% – в багатоквартирній забудові. До початку війни 24 лютого 2022 року в Україні тип щільної однородинної забудови був практично відсутній [6].

Згідно з чинним ДБН «Планування і забудова територій», зблокований житловий будинок – будинок квартирної типу, що складається з двох і більше квартир, кожна з яких має безпосередній вихід на приквартирну ділянку або вулицю [5, С. 6].

Отже, блоковані будинки мають спільні будівельні конструкції. Такі будинки називають також таунхаусами, вони складаються з блокованих багаторівневих секцій, які мають окремий вхід та невелику земельну ділянку. Площа секцій становить 150–250 кв. м, площа ділянки – 150–600 кв. м.

Водночас блоковані будинки можна поділити на такі типи (рис. 2) :

- блоковані, розташовані на межах двох сусідніх ділянок (спільне огороження); такі будинки ще називають «близнюками»;
- блоковані секційні, що займають всю ширину вузької ділянки (секції торкаються крайніми стінами) [2, С. 72].

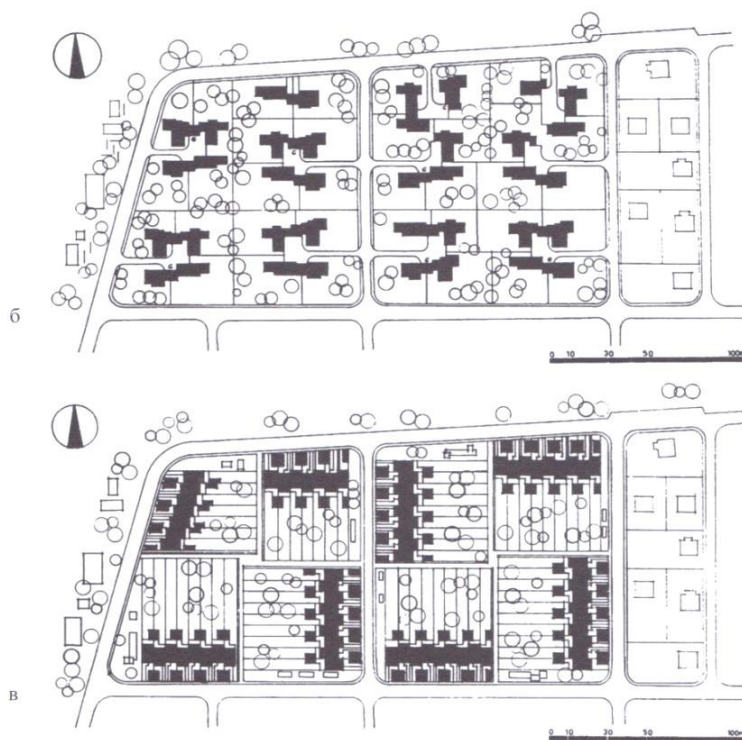


Рис. 2. Схеми розташування садибних будинків: б – блоковані будинки («будинки-близнюки»), розташовані на межі двох ділянок; в – блоковані секційні будинки, що займають всю ширину ділянки (таунхауси) [2, С. 73]

У випадку будинків «близнюків» за невеликих розмірів ділянок забудова такими спорудами економічніша ніж розташовані окремо. Оскільки два будинки мають спільну стіну, яка їх розділяє, то така споруда має менший периметр зовнішніх стін і, як наслідок, значну економію стінового матеріалу та витрат на опалення. Будівництво таких будинків дає змогу зменшити ширину ділянки, що скорочує загальну довжину вулиці та інженерних

комунікацій (у розрахунку на одну квартиру в середньому на 25–30%). Мінімальний розмір однієї ділянки – 375 кв. м [2, С. 76].

Блокована ансамблева забудова – найчастіше це реалізація єдиної проєктної концепції, рідше ансамбль індивідуально запроєктованих будинків (узгоджених між собою архітектурою). Така забудова дає можливість оптимальніше використати природне освітлення та досягти більшої щільності у разі збереження високого стандарту житла. Територію використовують досить ощадливо, інженерні мережі формують економічніше. Мінімальна площа однієї ділянки – 225 кв.м [2, С. 76].

Рядові блоковані садибні будинки займають усю ширину вузької ділянки (секції мають спільну внутрішню стіну). Забудова рядовими будинками може бути досить різноманітною, що зумовлено насамперед поверховістю споруд (два або три поверхи), наявністю гаража. У такому разі є певні обмеження у влаштуванні нормального природного освітлення приміщень (освітлення лише з двох фасадів). Вибір поверховості прямо залежить від ширини секції будинку (ширини ділянки), нахилу рельєфу, орієнтації та інших факторів. Ширина однієї секції не перевищує, як правило, 9 метрів. Така форма забудови найекономічніше у разі забезпечення хорошого стандарту житла з невеликою ділянкою. Розташування гаражів повинно враховувати форму забудови (примикати до будинку, розміщуватись під житловою частиною або розташовуватись окремо) [2, С. 78].

В роботі були проаналізовані наступні зарубіжні взірці сучасної зблокованої житлової забудови (рис. 3): будинки в м. Розендал (Нідерланди, Роттердам, 2001–2005 рр.) [3, С. 120–121]; будинки кварталу Donnybrook Quarter (2007 р., Лондон) [8]; Beechwood Mews (Район Барнет, Лондон) [9]; таунхауси в Енфілді (район на півночі Лондону, 2018 р.); таунхауси на вулиці North Street у Баркінгу (Лондон, 2019 р.); житловий комплекс Gannibal Road Gardens (Лондон, 2012 р.); таунхауси Holmes Road (Лондон, 2018р.); житловий комплекс McGrath Road (Лондон, 2019 р.); комплекс Ilchester Road в районі Баркінг (Лондон, 2018 р.) [9].



1)



2)



3)



4)

Рис. 3. Зарубіжні взірці зблокованої житлової забудови:

1 – Beechwood Mews (Район Барнет, Лондон); 2 – житловий комплекс Gannibal Road Gardens (2012 р., Лондон); 3 – Таунхауси Holmes Road (2018 р., Лондон); 4 – Житловий комплекс McGrath Road (2019 р., Лондон) [3; 8; 9]

Також були досліджені такі сучасні вітчизняні взірці зблокованої житлової забудови (рис. 4): будинки у с. Кротошині (Львівська обл.), «Вілла Магнолія» (м. Львів), таунхауси на Пасічній 158 (м. Львів), таунхауси на Молдавській (м. Львів), таунхауси на Балтійській (м. Львів), таунхаус на Липинського 34 (м. Львів), SOUL YOUSE в Бірках (Львівська обл.), таунхауси «PROлісок» (Львівська обл.), «Брюховель» (Львівська обл.), поселення «Липові Роси» (Львівська обл.) [6], таунхауси «Країна Мрій» (с. Обарів, Рівненська обл.), «Гармонія-1» (м. Рівне), таунхауси на вул. Юрія Горліса-Горського (м. Рівне), таунхауси на вул. Князя Острозького (м. Рівне) [10].



1)



2)



3)



4)



5)



6)

Рис. 4. Вітчизняні взірці зблокованої житлової забудови [10]:

- 1 – будинки у с. Кротошині (Львівська обл.); 2 – «Вілла Магнолія» (м. Львів);
3 – таунхаус на Липинського 34 (м. Львів); 4 – таунхауси «PROлісок» (Львівська обл.);
5 – «Брюховель» (Львівська обл.); 6 – «Гармонія-1» (м. Рівне)

Отже, в контексті підведення підсумків насамперед необхідно зазначити, що при повоєнній відбудові України або розбудові існуючих територій міст чи їх околиць необхідно враховувати всі позитивні аспекти актуальних типів однородинних житлових будинків. Звісно, важливим буде віднайти оптимальне співвідношення між різними типами житлової

забудови: індивідуальних однородинних будинків, будинків зблокованого типу та будинків середньої поверховості і багатоповерхових. Коли ж ми говоримо про формування кварталів садибної забудови всі зазначені вище аспекти говорять на користь саме зблокованого типу житла у порівнянні з індивідуальним будівництвом (кількість цього житла повинно бути мінімальним). При зведенні садибної забудови слід орієнтуватися на такі типи однородинної забудови як зблоковані будинки (близнюки) та рядові зблоковані будинки (таунхауси).

Розглядаючи закордонну практику проектування таунхаусів, можна констатувати, що в ряді випадків зустрічається поєднання житлової та громадської функцій. В Україні, зазвичай, таунхауси є більш «приватними», закритими, зосередженими на житловій функції; вкрай рідко зустрічається поєднання житлової функції таунхаусів з громадськими функціями. Загальним для обох практик є влаштування в окремих випадках спільних громадських просторів (для відпочинку, дитячі та спортивні майданчики) при будівництві таунхаусів.

Закордонна блокована садибна забудова вписана в містобудівний контекст: знаходиться в оточенні малоповерхової забудови, тобто на вільних ділянках архітектори створили ідентичне до існуючого середовище, не перевищуючи в цілому висоту забудови того чи іншого кварталу. Створені візрці підкреслюють малоповерховий характер міської забудови, не вносячи контрасти та не створюючи агресивного міського середовища. Характерним для вітчизняних таунхаусів (коли мова йде про їх розташування в місті) є наявність поряд багатоповерхової забудови або забудови середньої поверховості.

За кордоном можна зустріти триповерхові таунхауси, перший поверх яких відданий під громадські функції або може бути житловим, але при цьому один з фасадів виходив безпосередньо на вулицю без значних відступів від червоної лінії.

Необхідно відмітити цікавий аспект зведення закордонних таунхаусів в межах соціальних проєктів для безхатьків та людей похилого віку. В обох практиках зустрічаються зблоковані будинки, що вирішені асиметрично, здебільшого переважають двоповерхові будівлі, проте також є і триповерхові. Найбільш розповсюдженим плануванням у двохповерхових таунхаусах є той варіант, коли на першому поверсі розміщуються кухня-їдальня та вітальня, а другий поверх займають спальні.

Отже, зблоковані садибні будинки є досить перспективним типом однородинної житлової забудови, особливо коли мова йде про їх розташування в межах міста в умовах підвищеної щільності та дефіциту земель, а також обмеженні забудови по висоті.

1. Однородинний житловий будинок : навч. посіб. для студ. базового напрямку «Архітектура» вищ. навч. закл. / І. П. Гнесь, Р. А. Рудик, В. Б. Якубовський, І. В. Якубовський. Л. : Видавництво НУ «Львівська політехніка», 2007. 112 с.
2. Якубовський В. Б., Якубовський І. В., Кайдановська О. О. Основи проектування садибного житла : навч. посіб. Львів : Видавництво Львівської політехніки, 2020. 228 с.
3. Урсула Клеєфіш-Йобст, Петер Кеддерманн, Карен Юнг. Усім потрібне житло. Справедливе, соціальне, доступне. Київ : КЕНЕКШЕНС, 2020. 240 с.
4. Ясінський М. Р. Способи розміщення житлової забудови на парцелях кварталів центральних частин малих історичних міст Західної України. *Архітектурний вісник КНУБА*. 2017. Вип. 13. С. 195–205.
5. ДБН Б.2.2-12:2018. Планування і забудова територій. Київ : Укрархбудінформ, 2018. 179 с.
6. Anton Kolomeitsev Vlogs. Яким має бути однородинне житло? Приклади нових котеджів зі Львова та околиць. URL: <https://www.youtube.com/watch?v=FKE3kyTy9xI> (дата звернення: 17.01.2023).
7. Anton Kolomeitsev Vlogs. Ні! будівництву особняків: 5 аргументів проти індивідуальних житлових будинків. URL: <https://www.youtube.com/watch?v=-HKnsszbl6U> (дата звернення: 17.01.2023).
8. Конфлікт інтересів: як мотивувати девелопера зменшити висотність і головне – навіщо? URL: https://pragmatika.media/konflikt-interesiv-iak-motyvuvaty-developera-zmenshyty-vysotnist-i-holovne-navishcho/?fbclid=IwAR3EJQA1IX9jxs9xn92VKFuPOHCuDC1OO_OrSJQoyJ6K6UrE7JkPAIK1PW4 (дата звернення: 29.01.2023).
9. Retrospective: Peter Barber. URL: <https://www.architectural-review.com/buildings/retrospective-peter-barber>. (дата звернення: 29.01.2023).
10. URL: <https://lun.ua/uk/kotedzhi/rivne?radius=155> (дата звернення: 29.01.2023).