

**ІСТОРИЧНІ ПЕРЕДУМОВИ ФОРМУВАННЯ ВИСОКОЩІЛЬНОЇ  
МАЛОПОВЕРХОВОЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ**<sup>1</sup> Крижантовська О. А.,

ст. вик. каф. містобудування,

oka0672329613@gmail.com, ORCID: 0000-0001-5025-7160

<sup>1</sup> Румілець Т. С.,

ст. вик. каф. містобудування,

Tanya.rumilets@gmail.com, ORCID: 0000-0001-9278-249X

<sup>1</sup> Морозова Т. Т.,

ст. каф. містобудування,

tanyamorozova0210@gmail.com

<sup>1</sup> Архітектурно-художній інститут,

Одеська державна академія будівництва та архітектури

**Анотація.** У статті розглянуті ключові питання, пов'язані з історичними передумовами формування високощільної малоповерхової житлової забудови. Це складний та довгий процес, етапи якого відбувалися в різні часи та в різних країнах світу. Сьогодні така забудова є дуже перспективною для сучасних швидкозростаючих міст, тому важливо відслідити історію її формування та особливості таких планувальних рішень у різні часи. Така архітектура може стати новим вектором розвитку сучасних міст, адже малоповерхова житлова забудова є значно комфортнішою за багатоповерхові дома.

У статті наведені приклади малоповерхових міських будинків різних часів та країн.

Метою даної роботи є огляд історичних передумов формування сучасної високощільної малоповерхової забудови.

Основними особливостями таких будинків є квартальна забудова, співмасштабним людині, блокування та наявність невеликої прибудинкової ділянки.

**Ключові слова:** високощільна малоповерхова житлова забудова, історія формування високощільної малоповерхової житлової забудови, житлова забудова, квартальна забудова, комфортне житлове середовище, блоковані будинки.

**Вступ.** Сучасні міста швидко зростають, тому сьогодні йде масове будівництво житла різних типів і розмірів. Інвестори борються за кожен шматочок землі ближче до центру. При цьому гостро стоять проблеми нестачі природних ресурсів, розрізненості планувальної структури та архітектурного вигляду міста. Сучасні технології будівництва виходять на новий рівень і міста з'являється все більше величезних житлових будинків. Тому дослідження способів творення комфортного житлового середовища з високою щільністю населення та використанням невеликих ресурсів є максимально актуальним.

Рішенням житлової проблеми може бути ревіталізація занедбаних територій з малоповерховою жилою забудовою. Квартали такої забудови зазвичай складаються з декількох розташованих в ряд будинків, з ізольованими окремими входами в кожную квартиру і приквартирними земельними ділянками (або без них). Економічність і простота існуючої забудови роблять її перспективною для ревіталізації та розвитку.

**Постановка завдання.** Метою даної роботи є огляд історичних передумов формування сучасної високощільної малоповерхової забудови.

**Основний матеріал і результати.** Існують чотири основні варіанти житлової забудови міст [2]: високоякісного багатоповерхового будівництва (модель Гонконгу), багатоповерхових будівель низької щільності забудови (модель Ле Корбюзьє), малоповерхового будівництва низької щільності (модель Далласа) і малоповерхових будинків високої щільності (модель «старої» Європи). На думку провідних розробників житлових програм, найбільшою привабливістю володіє модель «компактних міст» - комплексів малоповерхових (до 2-4 поверха) будинків високощільної забудови (рис. 1).



Рис. 1. Таунхауси в районі Борнео-Споренбург

Давньоєвропейський приклад (високощільні малоповерхові будівлі) - класичний варіант історичної забудови міських центрів Західної Європи. Її модернізована версія - модель «компактних міст» (compact city model), екологічно чистих комплексів поселень з високорозвиненою інфраструктурою і обмеженим набором транспортних комунікацій [2].

Архаїчним прототипом сучасних малоповерхових високощільних житлових будинків є найбільш ранні односімейні житла, виявлені в стародавніх поселеннях Месопотамії та Єгипту, які були зблоковані між собою і мали спільні стіни (рис. 2).

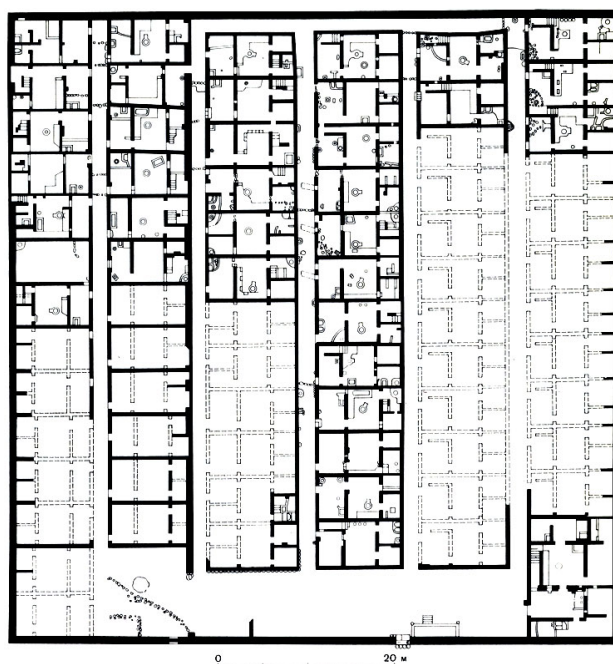


Рис. 2. План східного кварталу (м.Ахетатон, Єгипет)

Схожі будинки існували в щільно забудованих містах Греції та Риму. Малоповерховий житловий 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, яка була окремим блоком в ряду собі подібних.

Історія архітектури має багато прикладів прототипів високощільної житлової забудови в міських поселеннях (рис. 3). Тема малоповерхового будинку с високою щільністю населення, як середовища існування сім'ї, як архітектурного об'єкта - окремого типу міського житла і як сегмента нерухомості – отримала свій розвиток лише в середині XIX століття в Англії в забудові робітничих селищ при перших промислових підприємствах. Селища будувалися з мінімальними витратами, практично без комунікацій і були максимально ущільнені, притиснуті стіна до стіни типові сільські котеджі. На приквартирних ділянках розташовувалися такі надвірні споруди, як туалет і сарай для зберігання запасів палива і утримання дрібної домашньої худоби. Ділянку використовували для невеликого городу [3].

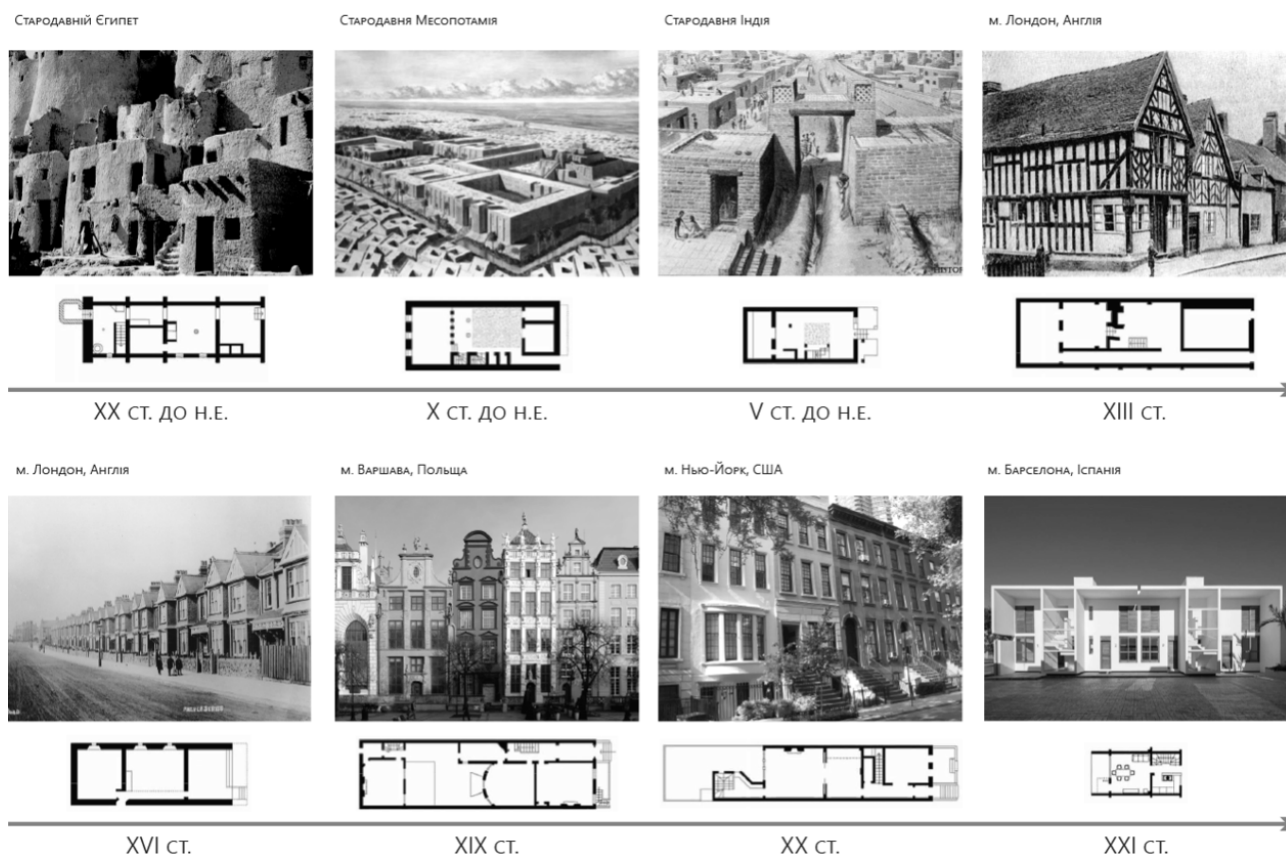


Рис. 3. Хронологічна схема. Історія формування малоповерхової високощільної житлової забудови як типу міського житла

До початку XX століття «житло для робочого» отримало свій розвиток при забудові англійських «міст-садів», серед яких найбільш показові Летчворт і Хемпстед. Так з'явився англійський «rowhouse» (рис. 4) – житловий блокований будинок, що складався з окремих квартир-блоків, розташованих в ряд (row - ряд). Такі будинки є найбільш економічними в прямих і експлуатаційних витратах і сьогодні.

«Rowhouse» як житло, що будувалася для робітників (один з видів соціального житла), згодом завоював славу житла міської бідноти, яка веде напівсільський спосіб життя, яка і була основним споживачем такого житла.

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.



Рис. 4. Блокована забудова 1914 р. (Балтимор, Англія)

Таунхаус поєднував в собі такі риси міського житла, як відносно висока щільність забудови та високий рівень розвитку інженерної інфраструктури з більш високим, ніж у квартирі багатопверхового секційного будинку, рівнем комфорту: окремий вхід з власної ділянки, місце для зберігання особистого транспорту, велика (в деяких випадках навіть у порівнянні з окремо вартим котеджем) ступінь незалежності від сусідів. Класик американського житлового будівництва середини ХХ століття Ю. Клабер відзначав, що «при гарному плануванні такі будинки - один з кращих типів міського житла, їх охоче приймають в міських центрах і передмістях по всій країні».

Орієнтація на нового споживача (середній клас) зробила цей тип блокованого житлового будинку одним з найпопулярніших і соціально схвалюваних в закордонних країнах типом міського житла

Таунхаус - це різновид блок-квартир в блокованому житловому будинку висотою не більше трьох поверхів, що мають окремі входи і приквартирні ділянки. Сучасний західний таунхаус найчастіше нараховує два-три поверхи, загальна площа, як правило, не перевищує 300 м<sup>2</sup>, 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 [3].

У такому вигляді - як комфортне міське житло для середнього класу, малоповерхові житлові будинки в кінці 1990-х прийшли в Україну і до початку нового століття були вельми «модним» архітектурним явищем. Цій достатньо новий для України тип житла використовується в забудові багатьох приміських селищ в останні роки. Українські будівні компанії просували малоповерхові блоковані будинки на житловому ринку, як конкурент повноцінного окремого котеджу, а не міської квартири в секційному багатоквартирному будинку, як в США чи в європейських країнах.

У порівнянні з квартирою в секційному багатоквартирному будинку переваги блокованого будинку (таунхауса) очевидні та при традиційно невисокій поверховості багатоквартирного житла, наприклад в Європі таунхаус цілком можна порівняти з квартирою в секційному будинку за щільністю і ціною забудови [2].

**Висновки.** Виявлено основні приклади використання високощільної житлової забудови у містах в різні періоди історії архітектури (від Стародавнього Єгипту до наших часів). Така забудова дозволяла створити компактні та комфортні для життя міські квартали.

Проблема компактного розселення великої кількості людей на обмеженій території в усі часи була актуальною для великих і середніх міст. Міська малоповерхова високощільна житлова забудова – це тип забудови, складний процес формування якої відбувався в різні періоди світової історії та в різних країнах світу. Сьогодні така забудова є дуже перспективною для сучасних швидкозростаючих міст. Малоповерхова високощільна житлова забудова може стати новим вектором розвитку сучасних міст, адже така забудова є значно комфортнішою, економнішою та екологічнішою за багатоповерхові дома. Така забудова створює затишну різноманітну середу, органічно вписується в реконструйовані райони, зменшує вартість інженерних комунікацій за рахунок значного скорочення їх довжини, служить гармонійним доповненням до багатоповерхових будинків і дозволяє забудовувати території, які мають складну геологічну структуру, ефективно використовувати системи громадського транспорту.

### Література

- [1] Владимиров В.В. Расселение и окружающая среда/М.: Стройиздат, 1982. - 228 с.  
 [2] Инновации в строительном кластере: барьеры и перспективы: (взгляд из ЭКСПО-2010) [Электронный ресурс] / А. Виньков, И. Имамутдинов, Д. Медовников, Т. Оганесян и др. // Город будущего – 2010. [http://www.rusdb.ru/dom/researches/inno\\_rdb/](http://www.rusdb.ru/dom/researches/inno_rdb/)  
 [3] Капустян Е.Д. Малоповерхові блоковані будинки для забудови підвищеної щільності (рекомендації). - М., 1989.  
 [4] Капустян Е. Д. Малоэтажные дома для городской застройки повышенной плотности: рекомендации по проектированию / Капустян Е. Д., Хихлуха Л. В., Трубникова Н. М. – Москва: [ЦНИИЭП РСФСР], 1990. – 108 с.  
 [5] Рубен А.Г. Підвищення якості житлового середовища з урахуванням цінностей традиційних житлових утворень/ М., 2011 – 124 с.

### References

- [1] Vladimirov V.V. Rasselenie i okruzhayushchaya sreda/ М.: Stroyizdat, 1982.- 228 p.  
 [2] Innovacii v stroitel'nom klasterе: bar'ery i perspektivy: (vzglyad iz EKSPО-2010) [Elektronnyj resurs] / A. Vin'kov, I. Imamutdinov, D. Medovnikov, T. Oganesyаn i dr. // Gorod budushchego – 2010. [http://www.rusdb.ru/dom/researches/inno\\_rdb/](http://www.rusdb.ru/dom/researches/inno_rdb/)  
 [3] Kapustyan E.D. Malopoverhovi blokovani budinki dlya zabudovi pidvishchenoi shchil'nosti (rekomendacii). - M., 1989.  
 [4] Kapustyan E. D. Maloetazhnye doma dlya gorodskoj zastrojki povyshennoj plotnosti: rekomendacii po proektirovaniyu / Kapustyan E. D., Hihluha L. V., Trubnikova N. M. – Moskva: [CNIIEP RSFSR], 1990. – 108 p.  
 [5] Ruben A.G. Pidvishchennya yakosti zhitlovogo seredovishcha z urahuvannyam cinnostej tradicijnih zhitlovih utvoren'/ M., 2011 – 124 s.

## ИСТОРИЧЕСКИЕ ПРЕДПОСЫЛКИ ФОРМИРОВАНИЯ ВЫСОКОПЛОТНОЙ МАЛОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

<sup>1</sup> Крыжантовская О. А.,

ст. преп. каф. градостроительства,  
 oka0672329613@gmail.com, ORCID: 0000-0001-5025-7160

<sup>1</sup> Румилец Т. С.,

ст. преп. каф. градостроительства,  
 Tanya.rumilets@gmail.com, ORCID: 0000-0001-9278-249X

<sup>1</sup> **Морозова Т. Т.,**

ст. каф. градостроительства,  
tanyamorozova0210@gmail.com

<sup>1</sup> *Архитектурно-художественный институт,  
Одесская государственная академия строительства и архитектуры*

**Аннотация.** В статье рассмотрены ключевые вопросы, связанные с историческими предпосылками формирования высокоплотной малоэтажной жилой застройки. Это сложный и долгий процесс, этапы которого проходили в разное время и в разных странах мира. Сегодня такая застройка очень перспективной для современных быстрорастущих городов, поэтому важно отследить историю ее формирования и особенности таких планировочных решений в разные времена. Такая архитектура может стать новым вектором развития современных городов, ведь малоэтажная жилая застройка значительно комфортнее многоэтажных домов.

В статье приведены примеры малоэтажных городских домов в разные исторические периоды и в разных странах.

Целью данной работы является обзор исторических предпосылок формирования современной высокоплотной малоэтажной застройки.

Рассмотрены такие исторические примеры малоэтажной высокоплотной застройки: ранние односемейные жилые дома древних поселений Месопотамии и Египта, жилые дома в Древней Греции и Риме, блокированные жилые дома для рабочих в XIX в. в Великобритании, таунхаусы 1920-30-х гг. в США и т.п.

В статье показаны планировочные решения и внешний вид малоэтажной высокоплотной жилой застройки.

Основные особенности таких домов — это квартальная застройка, сомасштабность человеку, блокированная застройка и наличие небольшого придомового участка.

**Ключевые слова:** высокоплотная малоэтажная жилая застройка, история формирования высокоплотной малоэтажной жилой застройки, жилая застройка, квартальная застройка, комфортная жилая среда, блокированные дома.

## **HISTORICAL BACKGROUND OF THE FORMATION OF HIGH-DENSITY LOW-STOREY RESIDENTIAL BUILDING**

<sup>1</sup> **Kryzhanovska O. A.,**

Senior Lecturer, Department of Urban Planning,  
oka0672329613@gmail.com, ORCID: 0000-0001-5025-7160

<sup>1</sup> **Rumilec T. S.,**

Senior Lecturer, Department of Urban Planning,  
Tanya.rumilets@gmail.com, ORCID: 0000-0001-9278-249X

<sup>1</sup> **Morozova T. T.,**

Student, Department of Urban Planning,  
tanyamorozova0210@gmail.com

<sup>1</sup> *Architectural and Art Institute,  
Odessa State Academy of Civil Engineering and Architecture*

**Abstract.** The article discusses key issues related to the historical prerequisites for the formation of a high-density low-rise residential development. This is a complex and long process,

the stages of which took place at different times and in different countries of the world. Today, such a building is very promising for modern rapidly growing cities, so it is important to track the history of its formation and the features of such planning decisions at different times. Such architecture can become a new vector in the development of modern cities, because low-rise residential buildings are much more comfortable than high-rise buildings.

The article gives examples of low-rise city houses in different histories and in different countries.

The aim of this work is to review the historical background of the formation of modern high-density low-rise buildings.

The following historical examples of low-rise high-density buildings are considered: early single-family residential buildings of the ancient settlements of Mesopotamia and Egypt, residential buildings in Ancient Greece and Rome, blocked residential buildings for workers in the 19th century. In the UK, townhouses of the 1920s and 30s. In the USA, etc. The article shows the planning decisions and the appearance of low-rise high-density residential buildings.

The main features of such houses are quarterly development, large-scale man, blocked development and the presence of a small house area.

**Keywords:** high-density low-rise residential development, the history of the formation of high-density low-rise residential development, residential development, quarterly development, comfortable residential environment, blocked houses.