

УДК 72.02

Бачунов О.В.,

Київський національний університет будівництва і архітектури

## ІСТОРІЯ ФОРМУВАННЯ ОЗНАК ОРЕНДНОГО ЖИТЛА.

*Аналізуються ознаки житлових будинків від періоду появи римських інсул до створення першого прибуткового будинку. Встановлюється циклічність процесу накопичення та пристосування властивостей та ознак орендного житла.*

*Ключові слова:* орендне житло, блокування, стратифікація, інсула, соціальне житло.

Історія орендного житла тривала і однозначно встановити появу перших осель де не проживали власники досить складно. Його ознаки формувалися із початком розвитку житла, але свої основні властивості житло орендного типу почало набувати із початком розвитку міст древніх цивілізацій. Приклади житлових утворень, які зводилися одними людьми для проживання інших зустрічаються вже в період Середнього царства в Єгипті. Але назвати його орендним ще не можна, тому що зводилося таке житло для робітників, які

тимчасово працювали на будівництві. Проте в той період сформувалися основні властивості тимчасового житла як основного елементу міської тканини.

Фактично, орендне житло як вид вперше з'явилося за часів Римської імперії. Саме в той період бурхливо розвивається торгівля та ремесло. Люди намагаються рухатися у великі міста. З'явився великий попит на землю в центрі міста, відповідно вирости ціни. Мало хто міг дозволити звести своє власне житло, тому активно розвивався ринок оренди. Перше орендне житло називалося **інсулою** (рис.1). Це було багатоквартине, багатоповерхове житло з майстернями або лавками на

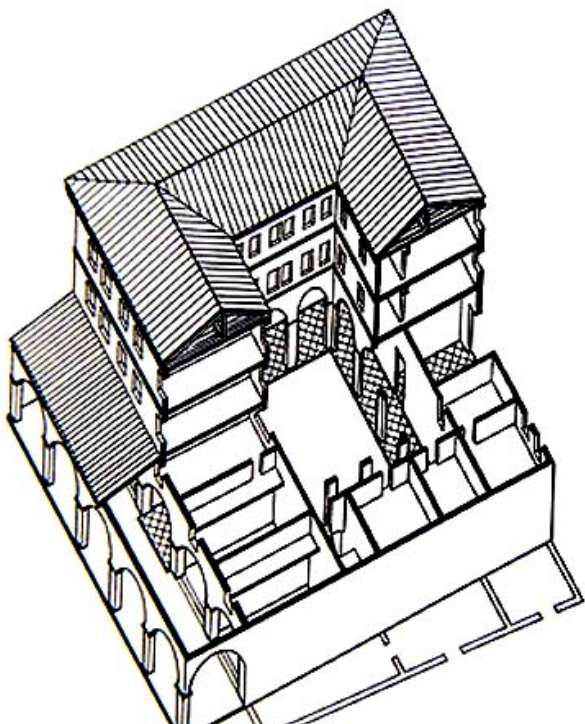


Рис. 1. Римська інсула в м. Остія.  
Загальний вигляд

першому поверсі. Квартри в ньому здавалося в оренду.

Найкраще до наших днів збереглися інсули в місті Остія в Італії. На основі забудови цього міста можна найкраще судити про особливості планувальної структур будинків та формування центру міста.

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, блокування, перші поверхи не житлові, верхні – житлові, наявність внутрішнього двору, антресолі в структурі першого поверху та інші. Отже, за римського періоду інсулу з поміж іншого міського житла виділяли три основні ознаки: **майстерня, лавка, житло**.

Подальший розвиток орендного житла відбувався невиразно і безсистемно не виділяючись в окремий вид. Житло в Європі в романській та

готичні періоди характеризується в основному екстер'єрними модифікаціями та різновидами. Планувальні структури зазнавали змін. Тип орендне житло знівелювався. Зберігся лише набір приміщень та розташування їх в структурі будинку.

Для романської житлової архітектури було характерним двоповерхове будівництво. На першому поверсі майстерня або лавка, на другому житло власника. Якщо будинок належав знатній і багатій особі, то навколо центрального залу на другому поверсі розташовувалося кілька невеликих кімнат. У цьому випадку безпосередньо під крокв'яним перекриттям знаходився третій ярус приміщень - кімнати підмайстрів і прислуги (рис. 2). У бідних на кожному поверсі було лише по одному приміщенню [6, с. 96].

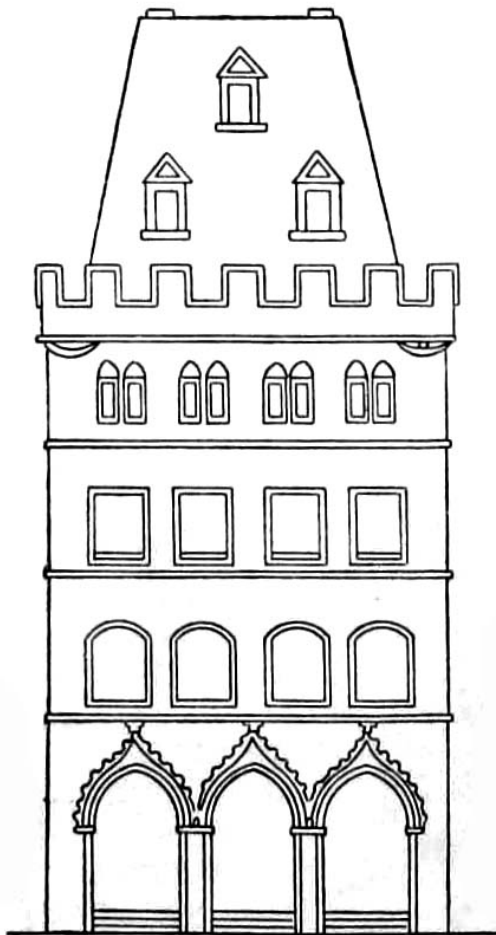


Рис. 2. Німеччина. Трір. Житловий будинок Штейпе. XIVст.

романської. Так у Франції у XII-XIII ст. міське житло продовжувало бути щільно зблокованим. Вуличний фасад був коротким, на відміну від

романського періоду, коли будинки виходили до вулиці довгими сторонами. Функціональне наповнення приміщень перших поверхів, в основному, були пов'язані із професією власника. Окрім майстерень там розташовувалася кухня. Збоку часто проходив коридор, який зв'язував головну вулицю із внутрішнім двором, або із дворовою територією за будинком. На відміну від попереднього періоду будинки мали більше поверхів [6, с. 406].

Важливим для подальшого формування багатофункціонального орендного житла став розвиток монастирських комплексів. Саме в таких духовних комплексах почали формуватися перші навчальні заклади, готелі, госпіталі та об'єкти громадського харчування. Поступово вони почали з'являтися не тільки в структурі монастирів, а як окремі об'єкти. Паралельно, значний вплив на розвиток постійного та тимчасового житла зробили торгові та культурні відносини. Виникла потреба в освіті не тільки серед духовенства, але й серед звичайних людей

Так у XIII-XIV ст. в Англії почали з'являтися нові культурні осередки - **коледжі**. Для них стало актуальним питання тимчасового житла для студентів. Почався розвиток **гуртожитків**, основним завданням, яких стало забезпечити максимально комфортне проживання якомога більшої кількості студентів. Як бачимо це також є одним із визначальних факторів орендного житла. Виникає поєднання двох функцій: житлової та громадської. Окрім того поживавлення торгових та культурних відносин дало поштовх до стрімкого розвитку **готелів** [6].

Підсумовуючи розвиток суспільства і будівництва готичного періоду можна сказати, що сформовані нові види житлових та громадських об'єктів важливі для подальшого розвитку житла через функції, які в них почали закладатися. До таких об'єктів віднесемо вище згадувані коледжі, готелі а також госпіталі, ранні промислові та крупні господарські будівлі. Останні прямого відношення до тимчасового житла не мають, але при подальшому розвитку стають причиною для створення нового житла орендного типу.

Важливим для формування ознак прибуткового житла була доба італійського відродження. Міське житло формувалася за принципами закладеними у попередні періоди, але переосмисленими і пристосованими до нових потреб. Стратифікація населення має важливе значення і впливає типологію житлових будинків. Формується тип житла для заможних – палаццо. Багато деталей нагадують про попередньо сформованих блокованих будинків. З'являються нові типи тимчасового житла - будинки-гуртожитки для іноземних моряків венеційського флоту та будинки пристарілих. По новому розглядається житлова комірка як простір для перебування людини.

Зустрічаються тип житлового будинку з лавками на нижніх поверхах и таким розташуванням сходів, які вказують на по поверхове по квартирне розселення його мешканців і можливістю здачі в найм. Функціонально таке житло дуже нагадує римську інсулу, але така подібність не є прямим еволюційним етапом. Воно сформувалося як реакція на потреби і на стиль життя міського населення. [7, с. 114].

Загалом архітектура міського житла Італії XIV – XVII ст. найбільш повно прагнула відповідати потребам потенційних мешканців різних класів. Поєднання громадських та житлових функцій, розвиток мореплавства, торгівлі та міського виробництва стали основними ознаками, що формували житло (рис. 3).

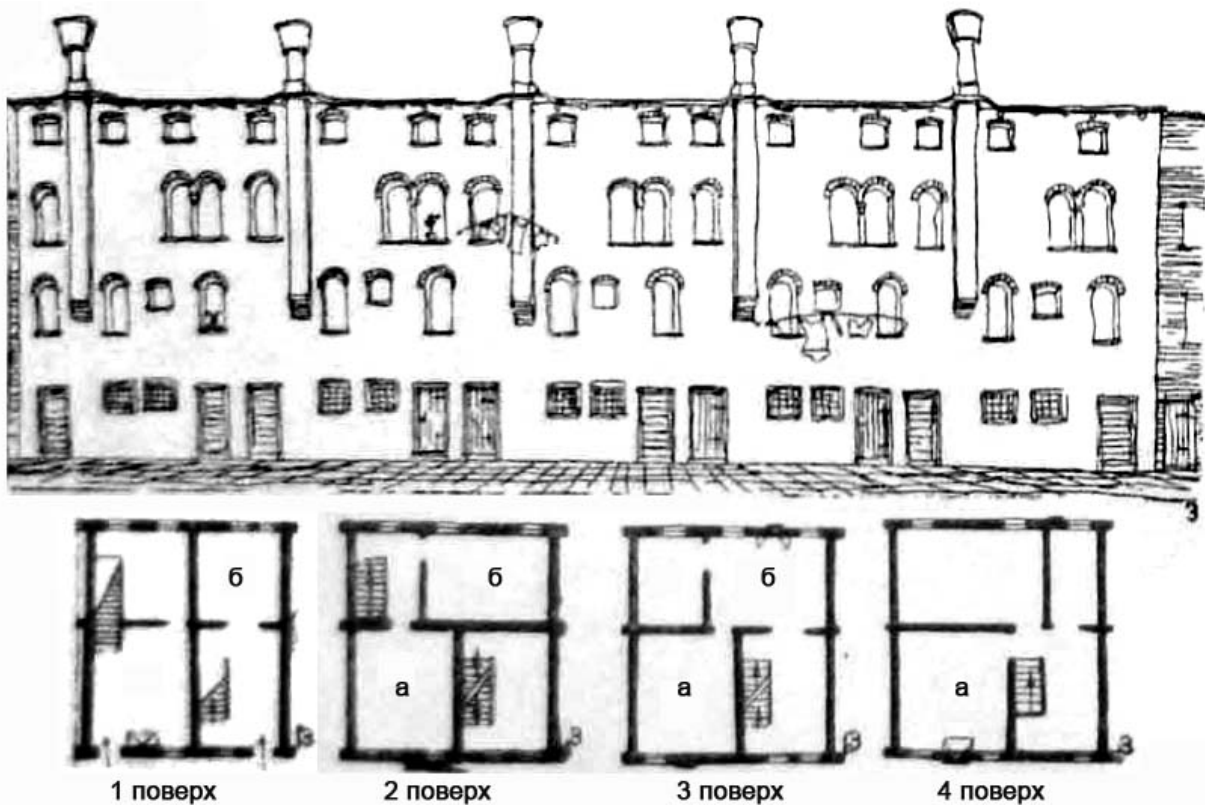


Рис. 3. Блокований будинок на кале ден Прети XV. Венеція.  
а-спальня; б-кухня.

Отже, проаналізувавши розвиток архітектури житла від періоду римської імперії до XVII ст. виявлено ряд ознак, які є визначальними для типу орендного житла. Встановлено циклічність процесу розвитку та можливість обростання новими функціями при наявності відповідної потреби (схема 1).



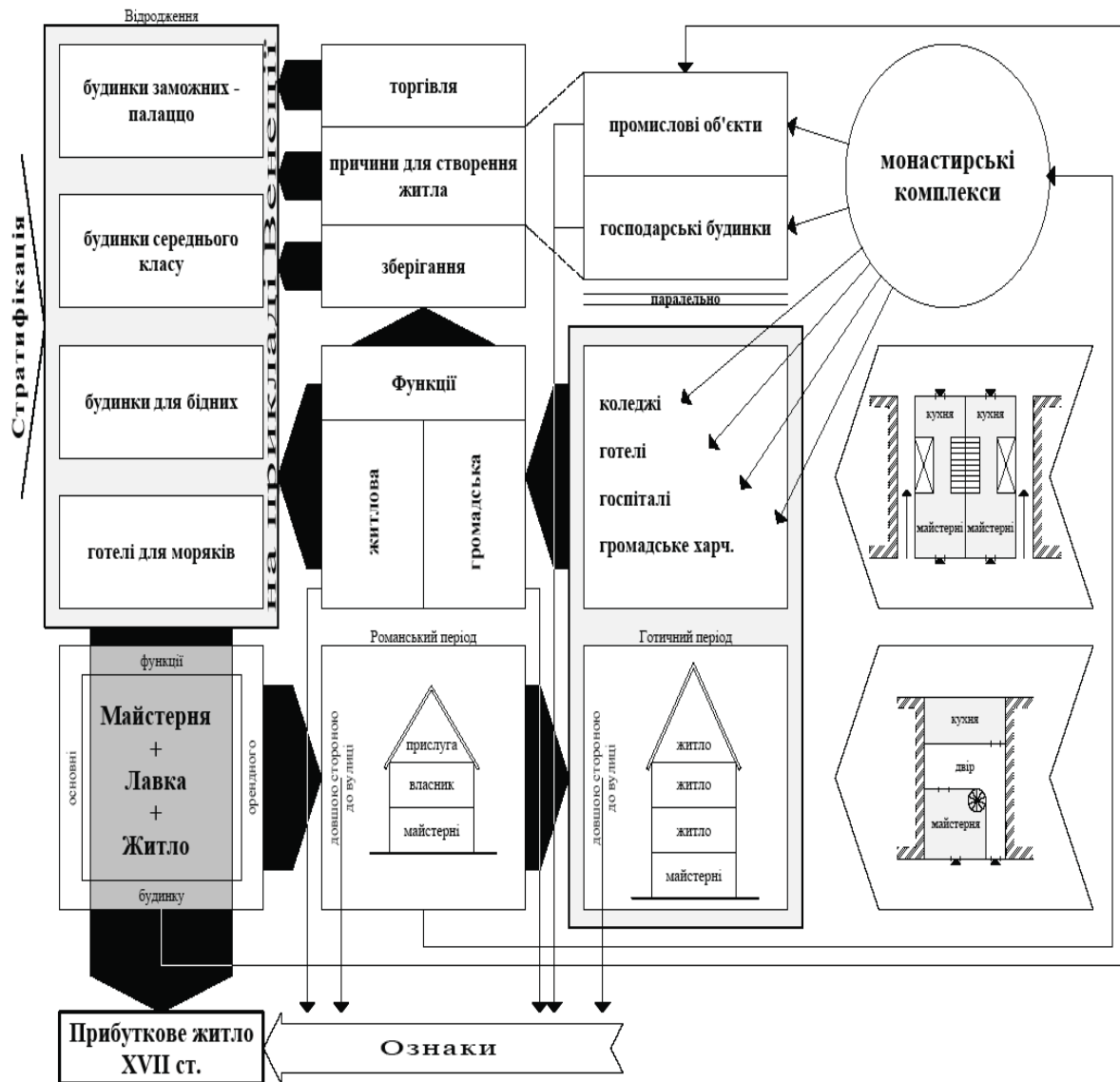


Схема. 1. Циклічність формування ознак орендного житла

## Література

1. Voëthius 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. Storey G. R. Regionaries-Type Insulae 2: Architectural/Residential Units at Rome // American Journal of Archaeology 2002.
5. Всеобщая история архитектуры: [В 12 т.]-М.: Стройиздат. - Т.2.-1972.-712с.
6. Всеобщая история архитектуры: [В 12 т.]- М. Стройиздат.- Т.4.-1972.-693с.
7. Всеобщая история архитектуры: [В 12 т.]-М.:Стройиздат.-Т. 5.-1967.-659с.

### **Аннотация**

Анализируются признаки жилых домов от периода появления римских инсул до создания первого доходного дома. Определяется цикличность процесса накопления и приспособления свойств и признаков арендного жилья.

Ключевые слова: арендное жилье, блокирование, стратификация, инсула, социальное жилье.

### **The summary**

Analyzes the characteristics of houses from the period of the emergence of the Roman Insull to create the first apartment building. Determined by the accumulation of cycling accessories and properties and attributes of rental housing.

Keywords: rental housing, blocking, stratification, Insula, social housing.