

<sup>1</sup>Ольга Левіна, <sup>2</sup>Юлія Фролова  
Національний Університет «Львівська Політехніка»,  
кафедри архітектури та реставрації,  
<sup>1</sup>levina.olga105@gmail.com  
ORCID: 0000-0002-6796-888X  
<sup>2</sup>yuliia.v.frolova@lpnu.ua  
ORCID: 0000-0003-0436-666X

## МОЖЛИВОСТІ БУДІВНИЦТВА НАДМАЛИХ ОДНОРОДИННИХ БУДИНКІВ У ІСТОРИЧНОМУ СЕРЕДОВИЩІ МІСТ

© Левіна О., Фролова Ю., 2021

*Анотація. Стаття звертає увагу на актуальну проблему забудови центральної історичної частини міст, парцеляція ділянок якого обмежена чинним законодавством України. На практиці все більше історичні міста та осередки забудовуються великомасштабними та грандіозними спорудами, порушуючи масштабність, ритм та архітектурне наповнення. Надмалі одnorodинні будинки можуть стати цікавим та економічно вигідним кроком у забудові невеликих історичних кварталів, ущільнення існуючої забудови та інтеграції архітектурно-нейтральних споруд. Автори статті розглядають практику будівництва над малих житлових будинків та пропонують пристосування методу до історичного середовища, на прикладі м. Жовква, Львівської області.*

*Ключові слова: історичне середовище, надмалі одnorodинні будинки, економічне житло, ущільнення забудови, Жовква.*

### Вступ

Історичні міста потерпають від значного переліку ризиків та викликів сучасності. Вмістити значну кількість мешканців або відвідувачів, надати громадські та культурні послуги, відповідати рівню загальноєвропейських критеріїв культурної спадщини. Ці загально окреслені виклики віддаляють «ідеалізоване» уявлення про «місто для людей» від реального стану історичного середовища. Відвідувачі історичних міст не тільки цікавляться подіями, постатями та послугами, серед відгуків також є: я би залишився тут жити! Це неабиякий комплімент для містечка та його спадщини, коли відвідувач хоче пов'язати себе з ним.

При сучасних темпах розвитку міського середовища великих та малих міст, їх урбанізації, історичні центри та ядра міст стають все більш відірваними та ізольованими, схожими на великий музей або готель, де нема місця для корінного мешканця. Джентрифікація витісняє неплатоспроможних на околиці, збільшуючи вартість землі та послуг. Ці явища ставлять перед архітекторами завдання на пошук засобів збереження якостей локального, приватного та адаптивного середовища. Архітектор звертає увагу на щільність забудови історичних вулиць, парцеляцію ділянок кварталів, архітектурне наповнення історичного середовища, панорамність та масштабність простору.

Темою будинків малої площі зараз цікавляться сім'ї у багатьох країнах, у тому числі високорозвинених, з швидким темпом урбанізації. Надмалі одnorodинні будинки мають загальну площу менше 70 м<sup>2</sup> та вміщують звичайну сім'ю (мати, батько, 1-2 дітей) для постійного проживання. Вибір такої оселі зумовлений дефіцитом коштів для придбання житла з більшою

площею. «Мінімізуємо кількість того, що ми використовуємо, зате максимізуємо якість речей, які застосовуємо!» - виголошують сучасні маркетингові заголовки (YouTube, 2019). Проте не лише фінансове становище є причиною вибору надмалого будинку, а також декілька інших аспектів, таких як: соціальні, урбаністичні, філософські. Сучні надмалі одноквартирні будинки стають альтернативою для забудови історично сформованих вулиць та малих ділянок, задовольняючи потреби мешканців. Малі габарити, індивідуальність, сучасність, відповідність до історичного середовища – все це може стати зручним інструментом ущільнення забудови історичних міст.

**Мета статті** – представити можливості надмалої житлової забудови у історичних містах та звернути увагу архітекторів на планувально-просторові засоби такого типу споруд.

### Проблематика статті

Як було окреслено у вступі, автори статті наголошують на актуальності даного питання. Проблеми доступного житла, економії теплоенергетичних та природних ресурсів у сфері житлового будівництва в сучасній Україні поставили завдання вивчення такого явища як проектування та використання надмалих одноквартирних будинків у історично сформованому міському середовищі (Дичковський та ін., 2017).

Не зважаючи на прогрес у будівництві та архітектурному проектуванні, більш гідними для нових споруд вважаються «чисті» ділянки. Тому невеликі ділянки у сформованому середовищі міста, часто без чіткої геометричної форми, живуть своїм життям, не приносячи великої користі місту. Зі збільшенням населення міст, їх територія розповзається. На околицях з'являються цілі масиви багатоповерхівок. В той же час не рідкісним є вигляд порожніх занедбаних ділянок в центральних частинах міст. Коли центр деградує, а околиці процвітають, місто втрачає своє обличчя. Щоб уникнути розростання міст вишир і, навпаки, ущільнити наявний житловий фонд, можна застосовувати досвід проектування надмалих будинків-вставок. Такі рішення допоможуть також оновити вигляд занедбаних ділянок історичних міст.

Окрім того, що будинок є фізичним притулком для людей та їх повсякденного життя, будинок утворює чіткий, тісний зв'язок зі своїми користувачами. Сьогодні по всій земній кулі ми спостерігаємо зростання густонаселених міських районів, поряд з браком земельних ресурсів, щоб забезпечити достатнє житло для мас. Це явище породило новий рух мікро житла; той, який керує ідеєю простого, але винахідливого життя в сучасних міських районах. Концепція цих революційних будинків заохочує впроваджувати інновації максимально функціональної площі з мінімальним відбитком, переосмислюючи таким чином уявлення про стійкість у міських житлах (Mathew, 2019).

### Аналіз останніх досліджень і публікацій

В ході проведеного теоретично-аналітичного дослідження було використано публікації викладачів українських вищих навчальних закладів, статті про закордонний досвід спорудження надмалих одноквартирних будинків, а також відеоматеріали у вільному доступі.

У статті Дичковського Р.О., Дупляка М.О., Семенова А.І. (2017) «Одноквартирні будинки: історичний аспект створення житла малої площі та їх видозміни у процесі експлуатації» досить докладно описані надмалі одноквартирні будинки у контексті традиційних українських сільських хат ХІХ - ХХ століття. Було визначено, що планування традиційного українського житла дійсно ефективно у задоволенні потреб багатьох поколінь на одному місці, а ефективність та економічність місцевих матеріалів перевірена роками. Питання реновації забудови міського історичного середовища були оглянуті професором Бевзом М.В. (2001; 2020) і Рибчинським

О.В.(2001), ядром проблеми було поставлено відповідність сучасної відбудови центрів історичних міст зі збереженням пропорцій та архітектурного наповнення. Публікації Ясинського М.Р. (2017) і Мартинюк А.М. (2000) присвячено особливостям садибної та міської забудови історичного середовища. Окремі дисертаційні роботи розглядають методи та засоби архітектурної реновації історичних міст, де перед усім новобудови також відповідають історичній парцеляції кварталів, а самі споруди виглядають компактними та щільними (Ясинський, 2017). Дипломні магістерські проекти та пропозиції щодо регенерації забудови м.Жовква вочевидь демонструють важливість житлової забудови в містечку, задля збереження його спадкового архітектурного характеру.

Не обходить питання пошуку нових планувально-просторових вирішень і відкриті архітектурні конкурси ідей. Міжнародна платформа для публікації робіт майбутніх дизайнерів та архітекторів Volume Zero (Mathew, 2019). майже щорічно проводить конкурс із концепт-проекту певної споруди за темою малих площ. Вбачаючи потребу в просвітництві молодих архітекторів та дизайнерів по даній темі, через конкурс вони доносять до молодих проєктантів сучасні тенденції та інновації.

### **Виклад основного матеріалу**

**1. Огляд можливостей над малих житлових будинків.** Попри достатньо велику популярність надмалих будинків, будувати їх легально виявилось не так легко. Через нормативні обмеження мінімальних площ приміщень, будувати надмалі одnorodинні будинки у звичному розумінні можна не всюди. До прикладу, в Сполучених Штатах Америки надмалі будинки на фундаменті дозволені лише в деяких штатах і з дотриманням багатьох умов. А вирішення там придумали ще у 60-х роках ХХ століття. Відомі усім трейлери можна вважати одним із прикладів надмалого житла. Середні їх розміри 3х6 м. Будинки на колесах офіційно вважаються тимчасовим житлом, тому норми для звичайного житла на них не діють. Таким чином, американці навчилися обходити діючі норми і влаштовувати житло дуже малих площ законно. Проте в більшості випадків такі будинки розраховані на молоді сім'ї, у яких діти не досягли 10 років.

На даний момент на ринку меблів нам пропонуються багато нових видів, не подібних на звичні шафи з дверцятами. Майстри прагнуть до ущільнення, шукають способи використовувати звичні в побуті речі мультифункційно. Меблі перетворюються у перегородки, чи навпаки. Сходи, які займають багато місця і не мають в собі більше користі окрім сполучення між поверхами, набувають вигляду шафи з багатьма скриньками. Так, сучасні меблі, якщо вони зроблені якісно, дорожчі за ті, до яких ми всі звикли, але завдяки компактності або мультифункційності вони зберігають такий важливий і дорогий простір житла. Сучасні крихітні будинки – це не повернення до минулого, коли вся сім'я жила в одній кімнаті, а прогрес. Прогрес в архітектурному проєктуванні, в дизайні інтер'єрів, технічних інноваціях та переосмисленні побутових процесів.

Для сімей, що мешкають у надмалих будинках, на першому місці здорове спілкування, розумне і щасливе життя, а не великі статки. У якісному середовищі вони дбають про справжню якість свого життя, не переймаючись за високу орендну, комунальну плату, побутову техніку в кредит і т.д. Як хтось розумний сказав, ми не такі багаті, щоб купувати дешеві речі. Мова йде про те, що ліпше придбати один раз щось дорожче та якісніше, ніж купувати разів заміняти одні низькоякісні, зате дешеві, речі на інші. Так само і з будинком. Замість того, щоб мати багато

площі, багато меблів, багато вільного, але непотрібного простору в домі та перейматись ціною його експлуатації, краще зробити свій сімейний прихисток компактним, але якісним.

Логічно, що коли діти підростають і стають підлітками, їм потрібен особистий простір, так само як і батькам. Але поки діти ще маленькі, а батьки ще не мають великих фінансових збережень, хороший надмалий будинок стає чудовим рішенням проблеми з житлом. Діти, які зростають в такому будинку, навіть коли переселяться у більшу оселю, знатимуть, як це – жити скромно, дружньо і без зайвих речей



Рис. 1. Ебботсфорд, пров. Британська Колумбія, Канада. Ділянка будинку, вигляд зверху



Рис. 4. Хоукс Бей, Нова Зеландія. 21 м<sup>2</sup>  
Ділянка будинку, вигляд зверху



Рис. 2. . Ебботсфорд, пров. Британська Колумбія, Канада. Прибудинкова ділянка



Рис. 5. Хоукс Бей, Нова Зеландія.  
Прибудинкова ділянка.



Рис. 3. Ебботсфорд, пров. Британська Колумбія, Канада. Вітальня



Рис. 6. Хоукс Бей, Нова Зеландія.  
Вигляд на вітальню і перегородку спальні

Трейлер-будинок у сільському стилі на 4-ьох осіб. Причиною вибору такого маленького житла для батьків сімейства було прагнення проводити багато часу надворі, жити ближче до природи і ближче один до одного (рис. 1-3). А також мрія придбати велику земельну ділянку. Важливою для даного прикладу є наявність тераси перед будинком і величезного ігрового



простору, що суттєво спрощує сумісне проведення часу дітей та сім'ї загалом. Завдяки близькості матері до дітей в прямому сенсі слова, догляд та виховання стають легшими. І навіть при надмалих розмірах помешкання, діти мають 2 окремі лофт-спальні. А спальне місце батьків удень трансформується в зручну вітальню. Оселя настільки маленька та щільно умебльована, що не потребує великих ресурсів для обігріву. Побутові процеси у такому будинку також скорочуються: менше часу та зусиль потрібно на прибирання. За словами господарів, цей будинок означає повільний темп життя. Зі слів господині надмалого будинку: «Любов зростає в маленьких домівках, де мало стін, які розділяють. Де ви їсте і спите так близько один до одного, що просто не можете не комунікувати...».

На заході Нової Зеландії розмістився до смішного малий будинок на сім'ю з 5-ти осіб: двоє батьків і троє маленьких дівчат (рис. 4-6). Одразу варто зазначити, що даний будинок розташований на одній ділянці з великими майстернями батьків, тобто вони не потребують робочого простору всередині власного будинку. На ділянці також добудований гостьовий будиночок на двох осіб. Попри неймовірно малу площу, в будинку зручно і затишно. Присутній чіткий поділ на денну та нічну зони, загальносімейний простір максимально розширений за рахунок ущільнення місць тимчасового перебування людей. Є спальня батьків і дитяча спальня.

Зрозуміло, що жити в такому будинку все життя сім'я не може. Не зважаючи на близькість батьків і дітей, рано чи пізно діти потребують більше особистого простору, тому даний будинок призначений для проживання протягом лише декількох років. Цілком можливим вирішенням цієї проблеми могла би стати прибудова до існуючого будинку додаткового модулю для дітей, тоді як основний будинок залишився би територією батьків та загальносімейним приміщенням. Враховуючи економію, якої досягли власники даного надмалого будинку при будівництві та експлуатації, приєднати з часом до нього ще один бюджетний будиночок не є проблемою.

Вище згадані надмалі одноквартирні будинки є прикладом замських. В таких умовах брак внутрішнього простору компенсується подвір'ям. І будівництво їх зумовлене як фінансовим становищем, так і прагненням до корисного і щасливого життя. А от в умовах щільних міст ситуація складається інша. Окрім власне потреб та можливостей людей, виникає питання з ділянкою. Адже коли земля дорога, то цінується кожен сантиметр.



Рис. 7. Будинок в Нада, Японія. Фасад

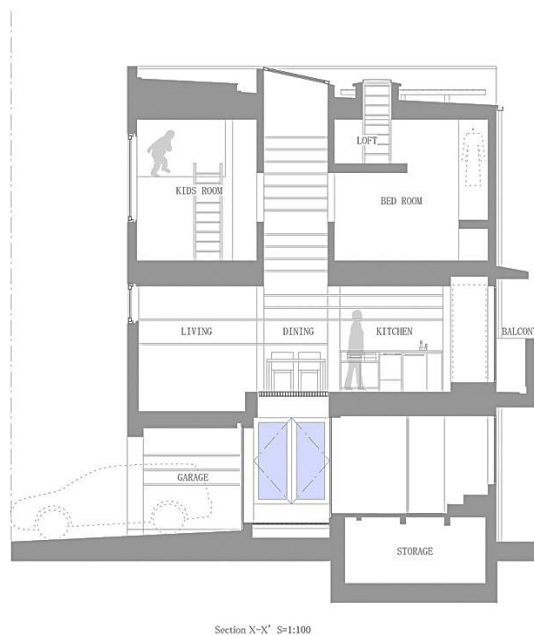


Рис. 8. Будинок в Нада, Японія Переріз.

В Японії навіть звичайне житло було компактнішим, ніж у більшості країн, ще давніше. У східній культурі це було зумовлено філософією мінімалізму, а згодом переросло у необхідність через високу щільність населення, а відповідно – високу вартість землі та нерухомості. На сьогоднішній день Японія дивує весь світ не лише капсульними готелями, але й сучасними надмалими однородинними будинками. Звичайно, цьому сприяють і місцеві норми проектування та будівництва. І все ж для японських архітекторів не проблема запроектувати надзвичайно компактний, при цьому комфортабельний будинок на 3-4 особи. Будинком в Нада, Японія, 63 м<sup>2</sup>. володіє сім'я з 4-ьох осіб (мати, батько, двоє дітей). Розташування – житловий район близько до центру міста. 2013 рік будівництва. Не зважаючи на розміри, присутнє чітке та якісне зонування, а саме – поділ на вхідну, загальносімейну денну та спальну нічну зону. У першому поверсі розташований гараж, вхід, передпокій. На другому – кухня, їдальня і вітальня. На третьому – підвищені приміщення спальні батьків і дитячої спальні, кожна з додатковим другим рівнем. По висоті будинок перевищує сусідні, що дозволяє освітлити спальну і загальносімейну зони належним чином. Можливо, даний проект і не надто вдало вписується в навколишнє середовище за своїм зовнішнім виглядом, проте він забезпечує якісне і комфортне житло всередині самої будівлі. Не можна також не згадати про економічну перевагу експлуатації надмалого будинку порівняно з особняком на 100+ м<sup>2</sup>. Через відсутність у японських будинків централізованого опалення, мешканцям японських осель доводиться використовувати переносні обігрівальні пристрої, а обігріваються зазвичай лише певні частини оселі, зокрема ті, де найбільше заходяться люди. Відповідно, у надмалому, компактному будинку можна менше перейматись за витрати електроенергії на обігрів приміщень взимку.

Цей будинок не можна назвати дуже дешевим порівняно з деякими іншими будинками такої ж площі, виходячи і з вартості його будівництва, і з вартості земельної ділянки близько до центру міста. Через наявність гаража для власного автомобіля теж можна зрозуміти, що оселю населятимуть не дуже бідні люди. А отже, можна зробити висновок, що вибір такого будинку для своєї сім'ї може бути зумовлений саме модою на свідомий спосіб життя, мінімалізм та щільність.

**Аналіз типології. Українські надмалі будинки.** Якщо розглядати надмалі однородинні будинки в українському контексті, то варто згадати про традиційні українські хати. Приклади надмалих однородинних будинків XIX ст. досі збереглись у багатьох куточках України. Хати такого плану експлуатуються до нині. Досить часто вони є зміненими згідно потреб окремих сімей, фантазії і статків наступних поколінь, чи нових власників із застосуванням нових матеріалів (Дичковський та ін, 2017). Вони мають малу площу і вміщують повноцінну сім'ю, за одним винятком. Житлова кімната зазвичай одна спільна. Колись такий варіант був прийнятний, проте зараз для сім'ї з чотирьох осіб таке розпланування суперечить нормам.

Наразі є підстави стверджувати, що однією із найсуттєвіших перепон для широкомасштабного будівництва доступного житла в Україні є чинні державні будівельні норми і норми забезпечення доступним житлом, які передбачають 21 м<sup>2</sup> загальної площі на 1 особу та додатково 10,8 м<sup>2</sup> на сім'ю. Однак реальність така, що запропоновані площі квартир доступного житла при теперішніх доходах громадян є непідйомними для основної маси населення. Про це свідчить підвищений попит на ринку житла на малометражні квартири. (Гнесь, 2010).

## **2. Аналіз міського середовища Жовкви і пропозиція щодо ущільнення забудови.**

Дослідження квартальної забудови і парцеляції приватних ділянок у містечку Жовква проводилось у 2015-2016 році в межах навчальної студентської програми подвійного диплому між Кафедрою архітектури та реставрації Національного університету «Львівська політехніка» та Політехнікою в Любліні. Результатом цього дослідження стала серія дипломних робіт

магістрів з ревіталізації центральної частини містечка, пропозиції щодо реставрації фортифікаційного та сакрального комплексу. Дипломні роботи доступні для ознайомлення на кафедрі архітектура та реставрація.

У комплексний аналіз історичного середовища увійшли натурні дослідження (спостереження, огляд) та фотофіксація. Огляд міського простору Жовкви передбачав не тільки ознайомлення з історичною спадщиною та загальним спостереженням за рухом транспорту та мешканців, а й відстеження меж приватної та суспільної (громадської) території, конфліктності інтересів стекхолдерів (власників) та вираз цього конфлікту в архітектурі й просторовій організації середовища історичного міста. Історичне ядро просторово обмежене фортифікаційним комплексом, природними об'єктами та транспортною мережею. Більша частина мешканців проживає поза межами історичного центру, уздовж основної транспортної магістралі (вул. Львівська) у районі садибної забудови сільського типу. Таким чином центральна частина міста концентрує в собі значний обсяг громадських функцій обслуговування та незначну частку житлової забудови. Дія пам'яткоохоронної документації та впроваджених історичних охоронних ареалів значно обмежує ведення будівельної та господарської діяльності мешканців в історичному ядрі містечка.

Поступова реставрація та відновлення втраченої забудови дозволяє створити враження та атмосферу історичного містечка, але також зустрічається з загально відомими викликами та ризиками сучасного містопланування. Міські громадські простори у співвідношенні до висотності історичної забудови є збільшеними. Радянська забудова відсунута від червоної лінії вулиці на кілька метрів, розширює площину тротуарів; у наш час ці ділянки використовуються для паркування авто або облаштування вхідних груп до громадських споруд. Ці території у випадку спланованої приватизації забудовуються невеликими магазинами та павільйонами, значно порушуючи транзитні маршрути пересування пішоходів. Спостерігається фрагментарне порушення перспективи вулиці, так звана «коридорність» перспективи подрібнюється різними площинами оглядових планів, цілість враження від архітектурного середовища втрачається. Ще один виклик сучасного містопланування – забезпечення потреб мешканців у обслуговуванні та новому житловому будівництві. Задля привертання уваги рекламні конструкції та інформаційні стенди займають великі площі фасадів споруд, затуляючи архітектурні деталі фасадів. Загальна комерціалізація вуличного простору (архітектурного так і інформаційного) призводить до відсунення художніх акцентів, історичне міське середовище перестає сприйматись цілісним та цінним, виразом культурного надбання містян.

На рівні приватної житлової забудови ситуація зі збереженням якостей історичного середовища виглядає інакше. Крім комплексу історично значущої забудови є декілька ділянок приватної забудови, які розміщені в межах історичного ареалу (вул. Івана Підкови). Упорядкування та обслуговування даних споруд є стихійним, частина відремонтована, але також наявні об'єкти повністю зруйновані або в аварійному стані.

Результатом натурального дослідження стала побудова фронтальних двосторонніх розгортки вулиць містечка. Отримані розгортки було опрацьовано в кольорі та сформовані схеми висотності та щільності забудови (рис. 10). Схема демонструє геометрію фронтальних площин вулиці, що формує «коридор» перспективи. Для цілісності враження відвідування важливо, щоб співвідношення відкритих та закритих ділянок була рівномірною, узгодженою, таким чином не буде відчуття «випадіння» з суспільного простору у приватний. Саме проблема візуальної ідентифікації, що саме ми можемо оглянути в історичному містечку, призводить до обмеження туристичного маршруту, плутаними та блукання провулками. Відвідувач також ризикує зайти у приватний простір мешканців, де крім художнього закритого дворику можливо натрапити на побут мешканців. Для історичного міста важливо запобігати та обмежувати такі випадки, зберігаючи комфортне та безпечне життя мешканців та надаючи відвідувачам цікаві та особливі маршрути огляду.

Задля формування цілісності вуличного простору, неперервності фронтів забудови пропонується використовувати часткову забудову надмалими однородними будинками. Такий

підхід дає можливість ущільнення міської забудови, реорганізації сірих та занедбаних ділянок кварталів, перетворення їх у суцільний міський простір. Питання до архітектурного виразу такої забудови є дискусійним, але економічні показники – привабливими. Дотичні до історичного ядра невеликі провулки можуть бути залученні до загального маршруту пересування відвідувачів, не порушуючи загальне враження від середовища. Невеликі за площею будинки комфортніші за багатоквартирні споруди, будівництво може бути організоване на малих ділянках, які до того не враховувались як потенційно сприятливі. Загалом, тенденція до мінімалістичного та стриманого проживання в міському середовищі дає значні переваги як мешканцям-власникам та і самому містечку.

Для містечка Жовква є потенційно важливим збереження характеру та якості забудови міського середовища. Ділянки, які потрапляють у план регенерації та відбудови історичного середовища, будуть розроблятися з урахуванням архітектурно-історичних вимог, а ті, що є дотичними і пов'язаними можуть розвиватись у напрямку сучасного малогабаритного будівництва. Для містечка важливо не тільки зовнішнє обрамлення, але і забезпечення комфортного та безпечного життя самих мешканців, сучасні потреби яких поступово переходять до мінімалізму.

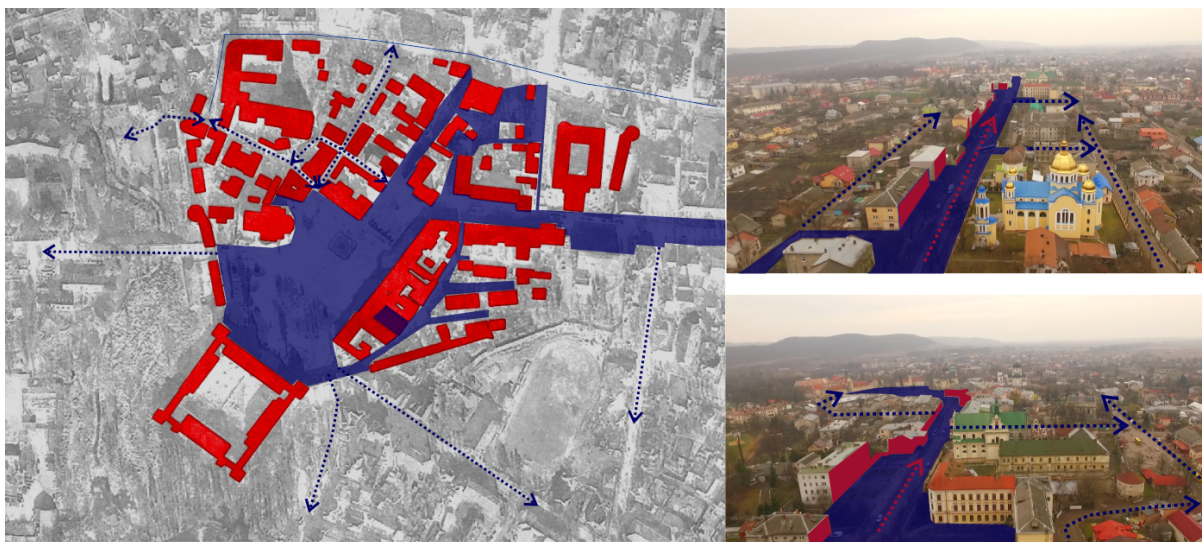


Рис. 9. Графічний аналіз вуличного простору м.Жовква. (автор: Фролова Ю.В., 2015)

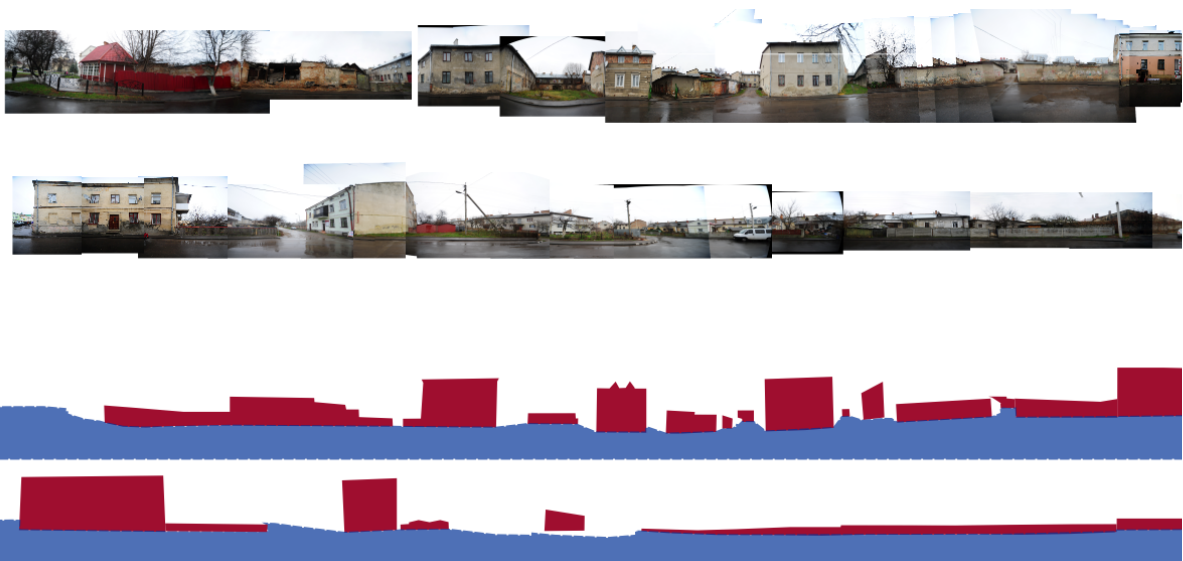


Рис. 10. Графічний аналіз вул. Івана Підкови, м.Жовква (автор: Фролова Ю.В., 2015)





*Рис. 11. Графічний аналіз вуличного середовища. Форескіз пропозиції ущільнення забудови та формування перспективи та «коридору» історичної вулиці. (автор: Фролова Ю.В., 2015)*

Наведені приклади забудови можуть бути інтегровані у тканину містечка Жовква без просторових втрат, інакше – запобігти укрупненню та розповзанню вуличного простору. Крім новобудови, для містечка є важливим модернізація та реорганізація існуючої двоповерхової забудови, переобладнання існуючого житлового фонду. Перепланування існуючої радянської забудови у приватні блоковані з можливістю прибудови значно покращить організацію вуличного середовища та якість проживання. Переваги таких рішучих дій – підтримання загального характеру планування та історичної парцеляції кварталів, як результат прогнозоване поліпшення міського середовища.

## Висновки

Зараз світ, розвиваючи технології та концепції розумного життя, дивиться на інноваційні дизайнерські ідеї для створення житлових приміщень, що пропонують заміський спокій та міську енергію, одночасно оптимізуючи функціональність придатних для проживання територій. Користувачі, які сьогодні шукають місця проживання, знають цінність космосу та хочуть мати стійкі, безпечні та функціональні будинки. Розміщені в автономних, інтегрованих громадах, житлові одиниці будуть репрезентативними для інновацій та креативності в модульності просторів. Настав час розробити нові житлові громади, що відображають ідеологію "менше - це більше".

Надмалі одноквартирні будинки стали викликом не лише для сімей, що в них проживають, але і для архітекторів. Деякі надмалі будинки створюються самими сім'ями власними руками, але є приклади, виконані професіоналами архітектурного проектування. В умовах зі строго обмеженою площею потрібно детальніше продумувати кожен процес, що відбувається в домі, враховувати необхідне для цього обладнання або меблі, виключати зайвий простір, що зазвичай не використовується у звичайних будинках.

Важливо сприймати проектування надмалого будинку з усією серйозністю. Неправильно вважати, що надмале житло лише для бідних. Для певних людей воно є мрією, що зумовлена стилем життя чи філософськими поглядами. В свою чергу, для архітекторів таке житло є творчим



експериментом, можливістю вийти за рамки звичного. Завдяки вправності у розплануванні й зонуванні будинку та створенні інтер'єру, що покращує внутрішній простір, а не засмічує його, навіть надмалі будинки можуть мати вигляд люксових.

### Використана література та джерела

Бевз М. В., 2001. Проблеми регенерації заповідних територій історичних міст. *Вісник Національного університету «Львівська політехніка», Архітектура*, 429, 146–155.

Бевз, М. (2020). Самоврядування та архітектурний розвиток приватних резиденціональних міст в Галичині у XVII-XVIII ст. (на прикладі м. Жовкви) . *Zaporizhzhia Historical Review*, 1(7), 23-27.

Гнесь, І.П., 2010, Доступне житло: задачі оптимізації типологічної структури квартирного фонду. *Сучасні проблеми архітектури та містобудування*, 25, с.254 – 264.

Дичковський, Р.О. та інші, 2017. *Однородинні будинки: історичний аспект створення житла малої площі та їх видозміни у процесі експлуатації*. [online] Доступно: <[http://ir.nmu.org.ua/bitstream/handle/123456789/151384/04\\_%D0%A1%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%82%D1%8F\\_%D0%A4%D0%BE%D1%80%D1%83%D0%BC\\_3\\_2017.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://ir.nmu.org.ua/bitstream/handle/123456789/151384/04_%D0%A1%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%82%D1%8F_%D0%A4%D0%BE%D1%80%D1%83%D0%BC_3_2017.pdf?sequence=1&isAllowed=y)> [Дата звернення 01 березень 2021]

Мартинюк А.М., 2000. Ренесансні міщанські будинки Львова та Жовкви в контексті практики забудови міст Європи. *Теорія архітектури, реставрація пам'яток архітектури*, 22, 107-114

Рибчинський О. В., 2001. Архітектура забудови ринкових площ міст та містечок Галичини кінця XVIII-початку XX ст. *Вісник Національного університету «Львівська політехніка». Архітектура*, 429, 174–177.

Ясінський М.Р., 2017. Способи розміщення житлової забудови на парцелах кварталів центральних частин малих історичних міст Західної України. *Архітектурний вісник КНУБА*, 13, 195-205.

YouTube, 2019. *Відеоматеріал про трейлер-будинок у сільському стилі на 4-ьох осіб* [online] Доступно: <[https://www.youtube.com/watch?v=wO9gF4S1\\_I4](https://www.youtube.com/watch?v=wO9gF4S1_I4)> [Дата звернення 01 березень 2021]

Burke, N., 2013. *A Tiny House in Nada, Japan* [online] Доступно: <<https://www.humble-homes.com/a-tiny-house-in-nada-japan/>> [Дата звернення 01 березень 2021]

Mathew, D., 2019, *Call For Ideas: Micro Housing 2019 Architecture Competition* [online] Доступно: <<https://www.archdaily.com/921130/call-for-ideas-micro-housing-2019-architecture-competition>> [Дата звернення 01 березень 2021]

### References

Bevz M. V., 2001. Problemy` regeneraciyi zapovidny`x tery`torij istory`chny`x mist. Visny`k Nacional`nogo universy`tetu «L`vivs`ka politexnika», Arxitektura, 429, 146–155.

Bevz, M. (2020). Samovryaduvannya ta arxitekturny`j rozvy`tok pry`vatny`x rezy`dencional`ny`x mist v Galy`chy`ni u XVII-XVIII st. (na pry`kladi m. Zhovkvy`) . Zaporizhzhia Historical Review, 1(7), 23-27.

Gnes`, I.P., 2010, Dostupne zhy`tlo: zadachi opty`mizaciyi ty`pologichnoyi struktury` kvarty`rnoho fondu. Suchasni problemy` arxitektury` ta mistobuduvannya, 25, s.254 – 264.

Dy`chkovs`ky`j, R.O. ta inshi, 2017. Odnorody`nni budy`nky`: istory`chny`j aspekt stvorennya zhy`tla maloyi ploshhi ta yix vy`dozminy` u procesi ekspluataciyi. [online] Dostupno: <[http://ir.nmu.org.ua/bitstream/handle/123456789/151384/04\\_%D0%A1%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%82%D1%8F\\_%D0%A4%D0%BE%D1%80%D1%83%D0%BC\\_3\\_2017.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://ir.nmu.org.ua/bitstream/handle/123456789/151384/04_%D0%A1%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%82%D1%8F_%D0%A4%D0%BE%D1%80%D1%83%D0%BC_3_2017.pdf?sequence=1&isAllowed=y)> [Data zvernennya 01 berezen` 2021]

Marty'nyuk A.M., 2000. Renesansni mishhans'ki budy'nky' L'vova ta Zhovkvy' v konteksti prakty'ky' zabudovy' mist Yevropy'. Teoriya arxitektury', restavraciya pam'yatok arxitektury', 22, 107-114

Ry'bchy'ns'ky'j O. V., 2001. Arxitektura zabudovy' ry'nkovy'x ploshh mist ta mistechok Galy'chy'ny' kincyа XVIII-pochatku XX st. Visny'k Nacional'nogo universy'tetu «L'vivs'ka politehnika». Arxitektura, 429, 174–177.

Yasins'ky'j M.R., 2017. Sposoby' rozmishhennya zhy'tlovoyi zabudovy' na parcelax kvartaliv central'ny'x chasty'n maly'x istory'chny'x mist Zaxidnoyi Ukrayiny'. Arxitekturny'j visny'k KNUBA, 13, 195-205.

YouTube, 2019. Відеоматеріал про трейлер-будинок у сільському стилі на 4-ьох осіб [online] Доступно: <[https://www.youtube.com/watch?v=wO9gF4S1\\_I4](https://www.youtube.com/watch?v=wO9gF4S1_I4)> [Дата звернення 01 березень 2021]

Burke, N., 2013. *A Tiny House in Nada, Japan* [online] Доступно: <<https://www.humble-homes.com/a-tiny-house-in-nada-japan/>> [Дата звернення 01 березень 2021]

Mathew, D., 2019, *Call For Ideas: Micro Housing 2019 Architecture Competition* [online] Доступно: <<https://www.archdaily.com/921130/call-for-ideas-micro-housing-2019-architecture-competition>> [Дата звернення 01 березень 2021]

<sup>1</sup>Olha Levina, <sup>2</sup>Yuliia Frolova  
National university "Lviv polytechnic"  
<sup>1</sup>levina.olga105@gmail.com  
ORCID: 0000-0002-6796-888X  
<sup>2</sup>yuliia.v.frolova@lpnu.ua  
ORCID: 0000-0003-0436-666X

## POSSIBILITIES OF CONSTRUCTION OF EXTREMELY SMALL SINGLE-HOUSES IN THE HISTORICAL CITY ENVIRONMENT

© Levina, O., Frolova, Y., 2021

*Authors of the article consider two important aspects of the organization of the urban environment. The first, the possibility of compaction of buildings by the method of small single-family houses construction. And the second, possibility of preserving the architectural character of historic cities, which largely suffer from poorly designed and commercially attractive buildings.*

*Ultra-small single-family houses have a list of important qualities: they provide the minimum household needs of residents, are privately owned, can meet the author's request. Economically, the construction of such houses is also profitable, because investment is achievable for Ukrainian realities. The second aspect is building planning. The very issue of the availability of ultra-small private buildings may be of interest to the city authorities, as they may also act as investors in the planned reorganization of existing neighbourhoods.*

*For historic small towns, the imperfection of street space reorganization and large-scale housing construction is fatal. After all, violation of the ratio of height, parcelling of neighbourhoods, the general architectural character of the building leads to the loss of the object of protection - the most important aspect of the implementation of monument protection*

*regulations. In addition to strengthening the documentary and regulatory status, the environmental aspect is important - what exactly a person sees while being in the protected area. The restoration process in Ukraine, in particular in the town of Zhovkva, is rather slow, as state priorities are not aimed at restoring cultural heritage. However, commercial activities and construction do not stop, and the regulation of these processes is deliberately not performed.*

*How to get out of the situation when the town for development needs to meet the needs of residents in housing so as not to violate the general nature of the historic environment? Introduce modern approaches to building compaction: modernization of existing Soviet buildings, which were built within the historic area, and construction of small private houses. Modernization of the existing two-storey Soviet building compensates with small funds the modern needs of residents in comfortable housing, along with the possibility of reorganizing the street space to a more visually attractive. And the new construction is the construction of degraded and "gray" areas of the quarter building, so as to maintain the integrity of the street front and the prospects of reviewing the historic environment.*

*For the town of Zhovkva it is potentially important to preserve the nature and quality of the urban environment. Areas that fall within the plan of regeneration and reconstruction of the historic environment will be developed taking into account the architectural and historical requirements, and those that are tangential and related can be developed in the direction of modern small-scale construction. For the town it is important not only the external frame, but also to ensure a comfortable and safe life of the residents themselves, whose modern needs are gradually moving to minimalism. These examples of buildings can be integrated into the fabric of the town of Zhovkva without spatial losses, otherwise - to prevent the consolidation and spread of street space. In addition to the new building, it is important for the town to modernize and reorganize the existing two-storey building, re-equip the existing housing stock. Redevelopment of existing Soviet buildings into private ones with the possibility of an extension will significantly improve the organization of the street environment and the quality of living. The advantages of such decisive action are the maintenance of the general nature of planning and historical parcelling of neighborhoods, as a result of the projected improvement of the urban environment.*

*Key words: historical environment, very small single - family houses, economic housing, building compaction, Zhovkva.*