

## ОСОБЕННОСТИ СТАНОВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНОЙ ЗАСТРОЙКИ ГОРОДА ЕРЕВАНА В НОВЫХ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ

Тагуш Цилвановна Хачатрян, Григор Каренович Бабаджанян\*

Национальный университет архитектуры и строительства Армении, г. Ереван, РА

\*g.style.c@gmail.com

*Актуальность исследования вызвана изменениями композиционно-пространственной структуры г.Еревана, следствием которых стала утрата памятников историко-культурного наследия, своеобразия облика города. Целью работы является анализ сложившейся структуры Еревана в современных условиях. В процессе анализа и по результатам натурного обследования выделены и научно обоснованы этапы развития жилищной архитектуры на период в 1990-2020 гг., проведены параллели между метаморфозами сложившейся застройки и образованием новых жилых единиц. Исследованы факторы, влияющие на тенденции развития жилищной архитектуры в г. Ереване, предложено хронологическое разделение вышеупомянутых процессов на этапы с учетом характерных особенностей каждого из них. Материал исследования может стать основой для формирования принципов сохранения самобытности облика г. Еревана.*

**Ключевые слова:** *жилая застройка, социально-экономические условия, интеграция, хронология, многоквартирные жилые дома, надстройки, пристройки, вставка, метаморфозы, преемственность*

### Введение

Актуальность данного исследования обусловлена необходимостью проанализировать особенности проектирования и строительства новых жилых зданий, а также расширения имеющихся жилых площадей в г. Ереване в условиях новых социально-экономических отношений в период с 1990-2020гг.

Целью работы является анализ и выявление предпосылок, способствующих преобразованию исторической застройки в сложившейся структуре г. Еревана на современном этапе.

Данная проблема освещалась в специальной литературе РА (Г. Рашидян, А. Алоян, С. Калашян, К. Рашидянец, М. Гаспарян, Л. Варданян, А. Агекян, В. Овнанян, А. Григорян, Т. Хачатрян, К. Азатян, А. Енгоян, Г. Бабаджанян, Л. Агаджанян и др.), однако комплексное научное исследование по проблеме преобразований жилища в исторической среде центра г. Еревана, охватывающее его композиционные, социальные, архитектурно-эстетические задачи, особенности поэтапного развития, вопросы преемственности, требуют более детального изучения, в чем заключается новизна данной работы, имея в виду, что актуальность исследуемой темы не уменьшается со временем.

Архитектура - это искусство, которое воздействует на человека наиболее медленно, зато наиболее прочно [1]. Она как нельзя лучше отображает социально-экономические условия страны и города в частности, которые соответственно прямо влияют на ее становление. В составе СССР курс градостроительного развития Армении и г. Еревана в частности, был определен и пошагово воплощался в жизнь. С развалом Советского Союза Армения, став независимой, очутилась в сложной экономически нестабильной ситуации, в результате которого создалась хаотичность застройки в

целом. В то же время исторический прогресс неуклонно выдвигает новые требования к среде обитания [2], в связи с чем прежним планам градостроительного развития г. Еревана не суждено было сбыться. Одним из главных факторов, повлиявших на изменение ситуации в отношении проектирования и строительства, а в итоге на градостроительную обстановку г. Еревана и страны в целом стало появление нового типа застройщика – частного лица, пришедшего на смену прежнему застройщику-государству. Если в советское время как проектирование, так и строительство координировалось государственными структурами, то в условиях вновь возникших рыночных отношений влияние государства в сфере градостроительства очень ослабло, а возможности мало поддающегося контролю частного застройщика сильно возросли.

По факту большую часть городской ткани составляет жилая застройка, которая, в основном, развивается за счет строительства жилых многоквартирных зданий, а также индивидуальных жилых домов. Формирование жилой архитектуры — сложная задача, связанная с различными требованиями времени (социальными условиями, формами пространственной организации, техническими возможностями) и отражающая множество функциональных, художественных, социальных и экономических соображений [3]. В данной работе будет рассмотрено развитие жилой застройки в результате строительства новых многоквартирных жилых домов, а также появления на них надстроек, вставок и пристроек к ним. Данные направления интересны тем, что представляют собой две крайности решения жилищного вопроса в финансово-экономическом плане. В связи со стремительным развитием города повышается необходимость в поиске новых подходов к организации городской среды и её качественных изменениях, а основная нагрузка логичным образом приходится на центр города – зачастую совпадающий с центром историческим [4].

Само собой, покупка квартиры, особенно в малом центре города, весьма затратна, гораздо дешевле обходится постройка мансарды на уже существующем здании. Вышеупомянутые два направления имели место за весь рассматриваемый период, однако в разных его отрезках одно из них преобладало. Примечательно то, что в обоих случаях возникал, но не всегда учитывался вопрос обеспечения гармонии старого и нового, его интеграции в историческую среду города.

### **Материалы и методы**

Исходя из переломных моментов развития застройки г. Еревана, рассматриваемый общий отрезок времени в три десятилетия разделен на три периода. Естественно обозначение четкой временной границы между данными периодами невозможно, однако даже примерное деление поможет охарактеризовать особенности и тенденции развития градостроительной обстановки в целом и исследуемого предмета в частности. Рассмотрены следующие этапы: первый - с 1990 по 2000 гг., второй - с 2000 по 2010 гг., третий - с 2010 по 2020 гг.

**Период с 1990 по 2000** гг. был отмечен отсутствием централизованного подхода. Страна переживала не лучшие времена. В условиях социалистического планового хозяйства работа градостроителя, естественно, следует принципу каждого явления “от общего к частному”, и в основе всех стадий градостроительных работ лежит *общая доктрина общегосударственной системы расселения* [5]. Отсутствие общего градостроительного подхода привело к тому, что развитие Еревана стало хаотичным и практически бесконтрольным. Качество жилой среды определяется ее функционально-планировочными, гигиеническими, техническими и эстетическими характеристиками, которые в равной степени важны как для квартиры, так и для селитебных зон [6], однако сложившаяся обстановка

диктовала свои правила. В городе начали строиться отдельно взятые “элитные” многоквартирные жилые дома, за счет которых застройщики пытались восполнить недостаток комфорта советских типовых квартир. Следует отметить, что подобного рода здания были в основном многоэтажными: двенадцати, четырнадцати, а иногда и шестнадцатиэтажными, и строились они, в основном, в малом центре города, и без того почти полностью застроенном. Результатом такого подхода стало использование земель, не предназначенных для жилищного строительства. Самыми неудачными примерами можно назвать возникновение точечных многоэтажных жилых домов во дворах с периметральной застройкой в малом центре города.

Причиной этому служила сильная развитость центра города в перевес малоразвитой периферии. Строительство жилья на большом отдалении от центра несло с собой некий риск в плане окупаемости проекта, а новоиспеченные застройщики не имели ни опыта, ни образования в данной сфере и зачастую стремились к чрезмерной прибыли. Ситуация ухудшалась тем, что развал Советского Союза привел также к развалу больших проектных институтов и падению качества проектирования. Новые частные застройщики пытались добиться большего комфорта, в основном, за счет увеличения площади, не учитывая ни градостроительную обстановку, ни правила проектирования, и диктовали неграмотные архитектурно-планировочные решения. В результате получались квартиры с чересчур большими площадями, в которых не учитывались такие элементарные понятия как проветривание и инсоляция помещений, однако первый поток таких квартир был распродан довольно успешно, так как покупатели из более обеспеченных слоев населения также не имели достаточного опыта и часто покупали такие квартиры, предполагая, что перепланировка решит вышеуказанные проблемы.

В перевес строительству “элитных” многоквартирных жилых домов, предназначенных для обеспеченных слоев населения, более низко обеспеченные слои населения за неимением достаточного количества средств восполняли недостаток жилой площади за счет различного рода пристроек и надстроек к имеющимся квартирам. Учитывая нестабильную экономическую ситуацию и небольшое количество материальных средств, качество надстроек, вставок и пристроек оставляло желать лучшего, а при слабом контроле городских властей эстетический аспект данных мероприятий практически не учитывался, нередким явлением также являлся самострой.

**С 2000 по 2010 гг.** экономическая ситуация немного стабилизировалась, количество “элитных” новостроек возросло и с появлением выбора потенциальные покупатели стали более внимательно относиться к выбору квартир, в частности, к архитектурно-планировочным решениям. Их уже не прельщали огромные площади квартир, так как опыт показал, что одной лишь площадью дело не ограничивается и отсутствие таких понятий как сквозное или угловое проветривание и нормированный режим инсоляции очень важны для комфортного жизнеобеспечения и никак не могут быть решены перепланировкой квартиры. К тому же излишки площади обходились покупателям в довольно большие суммы, которые заставляли их более детально подходить к выбору квартиры. Однако застройщики все еще стремились облюбовать центр, а также наиболее уже сформировавшиеся и дорогие районы города, что сводило площадь дворово-рекреационных территорий к минимуму.

На формирование жилища, решающее влияние оказывает общественно-политический и социально-экономический фон, на котором развивается жилище [7]. В тот же период строительство надстроек, вставок и пристроек продолжался и процесс стал более координированным, но на пользу городу это не пошло, так как надстройки и пристройки увеличились в размерах и из маленьких

образований превратились в довольно большие структуры, оказывающие большое влияние на эстетический аспект восприятия городской среды.

**В период с 2010 - 2020 гг.** масштабы многоквартирного жилищного строительства настолько увеличились, что оно не ограничивалось центральной частью города и вышло на его окраины. Это весьма благотворно повлияло на его качество, так как освобождение от стесненных условий центральных частей города позволило хоть в какой-то мере образовывать дворово-рекреационные пространства, столь необходимые горожанам. В связи с территориальным развитием г. Еревана величина его и этажность жилых и общественных зданий приобретает новый масштаб, соответствующий крупному городу [8]. Рост г. Еревана был неизбежен и его предвидели еще в 60-х годах, однако начаться ему с полной силой было суждено десятилетиями позже.

Строительство многоквартирных жилых домов начало более или менее придерживаться квартального принципа застройки, за счет которого частично снизилась плотность застройки. Нельзя сказать, что общественно-рекреационные пространства достигли необходимых размеров, однако тенденция их роста сама по себе была весьма благоприятна. Разрывы между зданиями увеличились и условия проветривания и инсоляции относительно нормализовались. Данный подход был близок к логическому принципу развития города, которому в связи с развалом Советского Союза суждено было приостановиться и продолжиться только спустя десятилетия, однако строительство отдельно взятых жилых зданий в центральной части города продолжало осуществляться, но их количество сильно сократилось.

В данный период начало снижаться количество надстроек и пристроек, так как площади квартир в новостройках стали меньше, и учитывая их отдаленность от центра ценовой разрыв между надстроенным мансардным этажом и новой полноценной квартирой ощутимо сократился. К этому добавилось возросшее количество ипотечных кредитов и других финансовых инструментов и все больше людей стало отказываться от надстроек мансардных этажей в пользу приобретения новых квартир.

### **Результаты и обсуждения**

Проведенный анализ преобразования городской среды на основе натурного обследования и фотофиксации существующей застройки показал, что одним из распространенных примеров обновления застройки помимо постройки новых зданий, явилась надстройка и частичная пристройка к существующим зданиям, которые существенно повлияли на образ города, способствуя выявлению поэтапного развития г. Еревана и формированию конечного результата процесса проектирования.

Первый этап с 1990 по 2000 гг. - строительство отдельных жилых домов элитного типа в историческом центре и интенсивное освоение мансардных этажей в один этаж на существующих зданиях.

Второй этап с 2000 по 2010 гг. - внедрение надстроенных мансардных этажей в структуру существующей застройки в объеме двух этажей.

Третий этап с 2010 по 2020 гг. - увеличение количества надстроенных мансардных этажей в историческом центре и увеличение этажности застройки; сокращение числа новостроек и объема мансардных этажей в центре города, их перенос на его окраины.

Ниже приводится иллюстративный материал по метаморфозам многоквартирных жилых домов в структуре исторического центра г. Еревана (рис. 1- рис. 6).

Результаты натурного обследования застройки г. Еревана  
в аспекте хронологического разделения процессов на этапы

Период с 1990-2000 гг.

Отличается строительством в историческом центре отдельных жилых домов с большими по площади квартирами для обеспеченных слоев населения, а также интенсивным освоением мансардных этажей, для малообеспеченных слоев населения



*Рис. 1. Многоэтажный жилой дом в периметральной застройке на углу проспекта Машицоца и улицы Туманян [9]*



*Рис. 2. Надстройка разного рода мансард на здании по 1-му тупику проспекта Баграмяна [10]*



Период с 2000-2010 гг.

Характеризуется сохранением темпа строительства новостроек в историческом центре города, заполнением ими пространств в периметре кварталов, или внутриквартальных пространств, а также увеличением объема надстраиваемых этажей



*Рис. 3. Многоэтажный жилой дом по улице Амиряна [11]*



*Рис. 4. Мансарда на жилом доме по улице Чаренца*



Период с 2010-2020 гг.

Наблюдается некоторое сокращение объема строительства новостроек в историческом центре города, их перенос на окраины города, также уменьшается и количество надстраиваемых этажей



*Рис. 5. Жилой комплекс по улице Царав Агбюр*



*Рис. 6. Мансардный этаж на здании по улице Терян*

Таким образом, из представленных в таблице примеров преобразования городской застройки, причем только при строительстве мансардных этажей отчетливо видно, что существующие типы их применения не могут оцениваться положительно с точки зрения сохранности эстетических качеств исторической застройки города, а наоборот, способствуют созданию хаотичности в его восприятии, как например, мансардный этаж жилого дома по улице Баграмян (рис. 2), представляет набор квартир различного калибра различной высотности и формы, что отрицательно влияет на обеспечение целостности ранее существующего жилого дома, а мансардный этаж жилого дома по улице Чаренца (рис. 4) не связывается с существующим зданием ни в плане объема, ни в плане материала. Таких примеров в городской застройке г. Еревана достаточно много, в связи с чем необходимо детальное обследование с разработкой рекомендаций по их строительству в целях сохранения преемственности, колорита сложившегося образа города [12].

Категория времени всегда связана с определенными этапами развития, цикличностью событий. Примерно 30 лет понадобилось г. Еревану, чтобы немного оправиться от неестественного нарушения его градостроительного развития и вернуться на круги своя. Конечно, полной стабилизации ситуации нужно ожидать еще не скоро, но такой немалый срок для человека как 30 лет, всего лишь мгновение в жизни многовекового города. Следует отметить, что хронологическое разделение на периоды является условным и процессы из одного периода плавно перетекали в другой, однако общая тенденция изменения периодов прослеживается довольно четко.

### **Заключение**

Исследование современного состояния исторической застройки центра г. Еревана показало, что естественное развитие города было нарушено, но оно продолжается хоть и с некоторыми отклонениями. Тенденция урегулирования застройки является сама по себе естественной, однако при более тщательном контроле вопроса ожидаемых результатов можно достичь ощутимо быстрее. Следует учитывать тот факт, что в новых социально-экономических условиях наряду с новым жилищным строительством так или иначе будет потребность в надстройках, пристройках, а также во вставках и реконструкциях в целом, однако существующие альтернативы уменьшат их количество, приведя к балансу между старым и новым. В данном контексте пристройки и надстройки из неизбежного решения превратятся в инструмент развития, а также для осовременивания сложившейся городской среды будут применяться обдуманно и по потребности соответственно современным требованиям. На ближайшую перспективу в целях эффективности использования городской территории могут быть разработаны предложения по реорганизации внутриквартальных пространств, учитывая, что для исторического центра г. Еревана характерна периметральная квартальная застройка, которую в целях обеспечения преемственности необходимо сохранять как культурное наследие. Опыт реконструкции квартальной застройки детально изучен и реализуется в исторических центрах городов Западной Европы, что дает возможность использовать его результаты при реконструкции исторической среды г. Еревана. Перспективным направлением может явиться также разработка методологии подходов сохранения национального колорита г. Еревана в аспекте город - район - квартал - улица - здание - элементы здания [13].

## Список литературы

- [1] Луис Генри Салливан. <<https://aforisimo.ru/pro-arhitekturu/>>
- [2] К.Р. Азатян, А.Р. Енгоян, Проблемы интеграции старого и нового в процессе развития городского пространства, Вестник МГСУ 6 (2014) 7-16.
- [3] К. Azatyan, M. Igitkhanyan, A. Ohanyan, Challenges to Residential Quarter Reconstruction: The Case of the Center of Yerevan City. Journal of Architectural and Engineering Research 3 (2022) 10-31. <https://doi.org/10.54338/27382656-2022.3-002>.
- [4] Ю.С. Мигас, К вопросу изученности проблемы интеграции современной и исторической архитектуры, Архитектура и дизайн 2 (2018) 16-25. DOI: 10.7256/2585-7789.2018.2.29306. Режим доступа: <<https://cyberleninka.ru/article/n/k-voprosu-izuchennosti-problemy-integratsii-sovremennoy-i-istoricheskoy-arhitektury/viewer>>.
- [5] М.Г. Бархин, Город. Структура и композиция. Наука, Москва, 1986, 58с.
- [6] Архитектурное проектирование жилых зданий, Под ред. М.С. Лисициана, Е.С. Пронина, Архитектура – С, Москва, 2006, 448 с.
- [7] Г.Г. Рашидян, Новые формы социально-доступного жилища для условий НКР, Ереван. 2009, 13 с.
- [8] В.М. Арутюнян, М.М. Асратян, А.А. Меликян, Ереван. Издательство литературы по строительству, Москва, 1968, 267 с.
- [9] <https://armenpress.am/eng/news/1002660/>
- [10] <https://lurer.com/?p=213501&l=am>
- [11] <http://phoenixshin.com/portfolio/?lang=am>
- [12] А.А. Алоян, Преимущество архитектурно-планировочных решений при формировании нового юго-западного направления развития центра Еревана, Вестник МГСУ 7 (2013) 7-14.
- [13] А.Р. Ключко, Сохранение своеобразия национальной армянской архитектуры с 1919 г. до 2019 г. - от А. Таманяна до наших дней, Архитектура и современные информационные технологии 4(49) (2019) 108 -119.

## ԵՐԵՎԱՆ ՔԱՂԱՔԻ ԲՆԱԿԵԼԻ ԿԱՌՈՒՑԱՊԱՏՄԱՆ ԶԱՐԳԱՅՄԱՆ

## ԱՌԱՆՁՆԱՀԱՏՎՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ ՍՈՑԻԱԼ - ՏՆՏԵՍԱԿԱՆ ՆՈՐ ՊԱՅՄԱՆՆԵՐՈՒՄ

## Թագուշ Ծիլվանի Խաչատրյան, Գրիգոր Կարենի Բաբաջանյան\*

*Ճարտարապետության և շինարարության Հայաստանի ազգային համալսարան, ք. Երևան, ՀՀ*

*\*g.style.c@gmail.com*

*Ուսումնասիրության արդիականությունը պայմանավորված է Երևանի կոմպոզիցիոն-տարածական կառուցվածքի փոփոխություններով, որոնք հանգեցրել են պատմամշակութային ժառանգության հուշարձանների և քաղաքի յուրահատուկ կերպարի կորստին: Աշխատանքի նպատակն է վերլուծել Երևանի ներկայիս կառուցվածքը ժամանակակից պայմաններում: Վերլուծության և բնապայման հետազոտության արդյունքում դուրս են բերված և գիտականորեն հիմնավորված են 1990-2020 թթ. բնակելի կառուցապատման զարգացման փուլերը, ինչպես նաև զուգահեռներ են անցկացվել գոյություն ունեցող շենքերի կերպարփոխությունների և նոր բնակելի միավորների ձևավորման միջև: Ուսումնասիրվել են Երևանի բնակելի կառուցապատման զարգացման միտումների վրա ազդող գործոնները և առաջարկվել է վերը նշված գործընթացների*

ժամանակագրական բաժանումը փուլերի՝ հաշվի առնելով դրանցից յուրաքանչյուրին բնորոշ առանձնահատկությունները: Եզրակացություններ. հետազոտական նյութը կարող է հիմք ծառայել Երևանի յուրօրինակ կերպարի պահպանման սկզբունքների ձևավորման համար:

**Բանալի բառեր.** բնակելի կառուցապատում, սոցիալ-տնտեսական պայմաններ, ինտեգրում, ժամանակագրություն, բազմաբնակարան բնակելի շենքեր, վերնակառույց, կցակառույց, ներդիր, կերպավորություն, շարունակականություն

## FEATURES OF FORMATION OF RESIDENTIAL ARCHITECTURE OF YEREVAN CITY IN NEW SOCIO - ECONOMIC CONDITIONS

**Tagush Khachatryan, Grigor Babajanyan\***

*National University of Architecture and Construction of Armenia, Yerevan, RA*

*\*g.style.c@gmail.com*

*The relevance of the study caused changes in the compositional-spatial structure of Yerevan, the theory of which was the loss of monuments of historical and cultural heritage, and the originality of the appearance of the city. The purpose of the study is to analyze the current structure of Yerevan in modern conditions. In the process of analysis and based on the results of the field survey, the stages of development of residential architecture for the period of 1990-2020 were identified and scientifically defined, as well as parallels were drawn between the metamorphoses of existing buildings and the formation of new residential units. The factors influencing the development trends of residential architecture in Yerevan have been studied, and a chronological division of the above-mentioned processes into stages has been proposed, taking into account the characteristic features of each of them. Conclusions: the research material can become the basis for the formation of principles for preserving the original appearance of Yerevan.*

**Keywords:** residential development, socio-economic conditions, integration, chronology, apartment building, superstructures, extensions, insert, succession, metamorphosis

**Խաչատրյան Թաղուշ Օրիվանի, Ճարտ. թ., պրոֆեսոր** (ՀՀ, ք. Երևան) – ՃՇՀԱՀ, Ճարտարապետական նախագծման և միջավայրի դիզայնի ամբիոն, (+374)98308661, tagush.khachatryan@mail.ru,

**Բաբաջանյան Գրիգոր Կարենի** (ՀՀ, ք. Երևան) – ՃՇՀԱՀ, Ճարտարապետական նախագծման և միջավայրի դիզայնի ամբիոն, ասիստենտ, (+374)55710360, G.Style.C@gmail.com

**Хачатрян Тагуш Цилвановна, канд. арх., профессор** (РА, г. Ереван) – НУАСА, Кафедра архитектурного проектирования и дизайна архитектурной среды, (+374)98308661, tagush.khachatryan@mail.ru,

**Бабаджаниян Григор Каренович** (РА, г. Ереван) – НУАСА, Кафедра архитектурного проектирования и дизайна архитектурной среды, ассистент, (+374)55710360, G.Style.C@gmail.com

**Khachatryan Tagush, Doctor of philosophy (Ph.D) in architecture, Professor** (RA, Yerevan) – Chair of architectural design and design of architectural environment, (+374)98308661, tagush.khachatryan@mail.ru,

**Babajanyan Grigor** (RA, Yerevan) - NUACA, Chair of architectural design and design of architectural environment, assistant, (+374)55710360, G.Style.C@gmail.com

Ներկայացվել է՝ 11.09.2023թ.

Գրախոսվել է՝ 22.11.2023թ.

Ընդունվել է տպագրության՝ 20.12.2023թ.