УДК 711.168 332.363 332

© Кагнинху А. А. Мигель Олодо, аспирант
(Санкт-Петербургский государственный
архитектурно-строительный университет)
E-mail: makolodo@gmail.com

DOI 10.23968/1999-5571-2019-16-5-18-26

© Kagninhoun A. A. Miguel Olodo, post-graduate student
(Saint Petersburg State University of Architecture
and Civil Engineering)
E-mail: makolodo@gmail.com

ФОРМИРОВАНИЕ ГОРОДСКОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ В УСЛОВИЯХ БЕНИНА С УЧЕТОМ ЗАДАЧ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ

FORMATION OF URBAN HOUSING DEVELOPMENT IN BENIN TAKING INTO ACCOUNT THE SUSTAINABLE DEVELOPMENT OBJECTIVES

На основе анализа жилищного фонда города Котону предлагается система классификации характерных архитектурно-функциональных решений. Рассматриваются связи сложившейся типологии городского жилища Бенина с условиями землепользования в стране. Намечаются пути развития архитектуры городских жилых домов с учетом задач устойчивого развития.

Ключевые слова: архитектура Африки, устойчивое развитие, городские жилые здания, землепользование.

Based on an analysis of the housing stock of the city of Cotonou, a classification system of characteristic architectural and functional solutions is proposed. The relationships of the prevailing typology of Benin's urban dwelling with land use conditions in the country are considered. Ways of developing the architecture of urban dwellings taking into account the sustainable development objectives are outlined.

Keywords: African architecture, sustainable development, urban housing, land use.

Процессы урбанизации Западной Африки, большая часть которой находилась в колониальной зависимости до второй половины XX века, до настоящего времени характеризуются неконтролируемым разрастанием городов. Исследования возникающих при этом проблем охватывают массу аспектов, но до настоящего времени не рассматривали зависимость архитектурно-градостроительного решения застройки от специфических вариантов землепользования; обращалось внимание на связь землепользования с типологией жилища [1], но принципиальные основы не затрагивались. Сейчас концепция устойчивого развития¹ предполагает совершенствовать среду обитания человека с учетом рационального и сбалансированного использования имеющегося ресурсного потенциала.

¹ «Устойчивое развитие (англ. *sustainable development*), также гармоничное развитие, сбалансированное развитие — процесс экономических и социальных изменений, при котором эксплуатация природных ресурсов, направление инвестиций, ориентация научно-технического развития, развитие личности и институциональные изменения согласованы друг с другом и укрепляют нынешний и будущий потенциалы для удовлетворения человеческих потребностей и устремлений». URL: https://ru.wikipedia.org/wiki/Устойчивое_развитие (дата обращения: 20.08.2019).

1. Типология городской жилой застройки города Котону. Котону — самый крупный город Бенина, растет необычайно быстро. В 1980 году его население составляло примерно 300 тыс. человек, а в 2009 году превысило 700 тыс. жителей (с пригородами — более 1,2 миллиона) (рис. 1).

Динамично осваиваются под застройку все удобные и неудобные территории [2], что требует развития инфраструктуры и удлиняет коммуникации. Экономическая деятельность сконцентрирована в удаленном от спальных районов центре, и транспортные проблемы города обостряются. В городе Котону 77 % жилого фонда приходится на компаунды [3] — комплексы 1–2-этажных построек, расположенных компактно на обнесённом забором участке. Важную роль играет общий двор, коллективно используемый для детских игр, бытовых процессов, соседского общения, традиционных церемоний, семейных праздников (свадьба, крещение и т. д.). На дворе могут находиться объекты, рассчитанные на обслуживание всех жителей компаунда.

Исследования, проведенные Gerald Steyn, показали широкую распространенность такого

Рис 1. Динамика территориального роста города Котону

типа жилища в Африке и многообразие сложившихся типов компаундов по пространственной планировке и плотности (рис. 2).

На основе этой классификации можно заключить, что компаунды, свободно расположившиеся в ландшафте и не отличающиеся активным использованием территории, в Бенине встречаются только в сельской местности, где господствуют традиционные формы землепользования (на рис. 2 этот тип отмечен желтой буквой А). В городских районах, в том числе в Котону, используют варианты с более плотной застройкой, как в Lamu, Malindi и Montshiwa (на рис. 2 выделены желтыми буквами В, С, D). Их архитектурно-планировочные решения могут быть весьма разными, но их сходство определяют ключевые признаки: общая территория, общий забор, общий двор и иногда небольшой приватный двор для каждой семьи.

В Котону компаунды чаще всего имеют в плане очертания прямоугольника с расположением жилых блоков в один или два ряда. Это позволяет удобно соединять соседствующие компаунды и рационально использовать территорию квартала. Проявляется желание уплотнить застройку и за счет появления второго этажа, но более высокие постройки отсутствуют. Кухни всегда располагаются возле задних приватных двориков

и рассчитаны на приготовление традиционных кушаний с использованием дровяного огня.

Натурные фотографии на рис. 3 свидетельствуют о достаточной плотности застройки городских компаундов. На протяжении десятилетий условия землепользования становились все более жесткими, поэтому жилые помещения уменьшались, а дворы затеснялись. Тем не менее Gerald Steyn полагает, что эволюция сельского компаунда позволила приспособить его к требованиям городской застройки (обеспечить относительно высокую плотность) и при этом сохранить соответствие традиционному бытовому укладу (сочетание определенной приватности с защищенным открытым общественным пространством).

Другую группу характерных жилых домов в Котону составляют дома на одну семью, расположенные на своем отдельном участке. Их можно разделить на три типа: традиционный, современный и виллы.

- Дома традиционного типа составляют 2,2 % жилого фонда. Это «архитектура без архитекторов». Такие дома обычно построены из традиционных материалов, в традиционных архитектурных формах. Дом имеет круглые очертания плана, плетеные или глиняные стены и коническую соломенную крышу (рис. 4). Для строительства используются участки с неопреде-

Рис. 2. Классификация африканских компаундов в зависимости от пространственной организации и плотности застройки [4]

Рис. 3. Дворы компаундов в городе Котону

Рис. 4. Дома на одну семью традиционного типа

ленным статусом землепользования или находящиеся под контролем общины. Чаще всего они находятся на окраине города в болотистых или непригодных для проживания местах. Это связано не только со стремлением застройщика стать владельцем индивидуальной собственности (где бы она ни находилась), но и с отсутствием эффективного контроля над землепользованием.

• Дома современного типа составляют 8,5 % жилого фонда. Их предпочитают представители «среднего класса» [5]. Конструктивно-планировочное решение постройки имеет прагматический характер, а огороженный участок приспособлен для эффективного ведения домашнего хозяйства. Обычно одноэтажные дома располагают в центре участка, выделяют задний двор для хозяйственных целей, а площадку у входа озеленяют (рис. 5). Планировка весьма

утилитарна, но всегда предусматривается функциональная связь кухни с задним или боковым двором. Из-за экономии средств ограничиваются скромным декором фасада или оставляют наружные стены без штукатурки.

• На виллы приходится 3,8 % жилого фонда. Они являются наиболее комфортабельным типом жилища и располагаются в освоенных жилых районах. По архитектурно-планировочному решению можно выделить три подгруппы: спаренные, блокированные и отдельно стоящие. Облик зданий определяют соображения представительности. Обычно используются западные архитектурные образцы. Появились виллы высотой до трех этажей (рис. 6).

В городе Котону 7,4 % жилого фонда приходится на квартиры, расположенные в многофункциональных зданиях высотой от 3 этажей.

Рис. 5. Дома на одну семью современного типа

Рис. 6. Виллы

Поскольку первый этаж таких построек отводится под магазины, предприятия бытового обслуживания или делового характера, их располагают в зонах деловой активности, вдоль оживленных дорог или в центрах жилых районов. Выразительности их внешнего облика уделяется значительное внимание (рис. 7). Такие постройки являются примером частного доходного землевладения [6].

На основе проведенного анализа жилищного фонда в городе Котону можно заключить, что для оценки эффективности использования территории определяющими являются характеристики земельных участков (площадь и количество размещенных на нем жилых единиц), а представление о функционально-экономических показателях дают схемы застройки участков. Исходя из этих соображений составлена схема характерных морфотипов жилища в городе Котону (табл. 1).

Данные таблицы позволяют оценить ситуацию с перспективами совершенствования жилой застройки в городе Котону. Особого внимания заслуживают морфотипы, на которые приходится наибольшая доля жилого фонда (компаньоны — 77 % и все виды односемейных домов — около 15 %). Однако, поскольку внедрение архи-

тектурных решений, позволяющих реализовать стратегию устойчивого развития, во многом зависит от позиции землепользователей, следует учесть особенности местной специфики.

2. Землепользование в городе Котону. Существовавшая в доколониальный период система землепользования «кутюмы» в Бенине, особенно на юге страны, исходила из традиционного представления о неразрывности религиозных, социально-экономических и политических факторов: земля считалась священным благом и не могла быть частной собственностью [7]. Организация землепользования была возложена на «Главу земли» — одновременно религиозного посредника и делового управляющего.

Понятие частной собственности на землю возникло во второй половине XIX века в связи с развитием товарно-денежных отношений:

- чиновники колониальной администрации, ответственные за освоение и развитие территорий, в конце концов захватили в личную собственность те участки земли, которые находились в зоне их ответственности;
- по мере усиления рыночных отношений проявилось экономическое значение пальмовых рощ как поставщиков товарной продукции, они

Рис. 7. Многофункциональные здания с квартирами на верхних этажах

Таблица 1

Характерные морфотипы жилища в городе Котону

Наименование типа жилища и доля в общем жилом фонде города Котону, %			Типы жилых домов		Данные об участках		Расчетная плотность	
			Планировочные схемы	Схема дома	Характерный размер земельного участка, кв. м	Количество жилых единиц на участке	Кв. м на одну жилую единицу	Жилые единицы на 1 га
1. КОМПАУНД (77 %)	1.1 Одноэтажные	1.1.1 Блокированные в один ряд			350–500	3	110–170	86–60
		1.1.2 Блокированные в два ряда			660	10	66	152
	1.2 Двухэтажные	1.2.1 Блокированные в один ряд			290	6	58	208
		1.2.2 Блокированные в два ряда			500	12	42	240
2. ДОМ НА ОДНУ СЕМЬЮ		Традиционного типа (2,2 %)			150	1	150	67
		Современного типа (8,5 %)			150–400	1	150–400	67–25
	Вилла (3,8 %)	Спаренные					150–300	67–33
		Блокированные					250–450	40–22
		Отдельно стоящие				1	300–500	33–20
3. СРЕДНЕ-ЭТАЖНЫЙ ДОМ (7,4 %)							50–150	200–67

стали переходить сначала в коллективную, а затем в частную собственность;

- началось разрушение традиционных устоев и некоторые социальные группы постепенно стали пренебрегать установками «кутюмов».

Законодательство о земле и собственности в современном Бенине существует с момента обретения независимости и в целом сохраняет существовавшие в колониальные времена положения. Базой являются три принципа [8]:

- вся незарегистрированная земля является собственностью государства. Государство предоставляет физическому лицу право собственности на земельный участок на основе поданной им заявки. При положительном решении производится регистрация права собственности в земельной книге и выдача земельного титула;

- частное лицо может получить право на занятие земельного участка, принадлежащего государству, вносить соответствующую плату и проживать на нем. Разрешение на проживание предоставляет возможность пользования землей, но не дает разрешения на ее продажу. Со временем разрешение на проживание может быть преобразовано в земельный титул, если частное лицо регулярно платит арендную плату за участок и подтверждает факт достаточного освоения земли;

- сохраняется двойственность системы землепользования: государство признает как существование «кутюмов» (традиционная система землепользования), так и предусмотренное Гражданским кодексом право индивидуальной собственности на землю.

Для большинства бенинцев приобретение земли в индивидуальную собственность затруднено сложностью процедур и финансовыми ограничениями. Основная часть земельных сделок совершается вне рамок закона, на окраинах города, где действуют правила «кутюма», или на участках, на которых разрешено только проживание. Большинство приобретаемых участков имеют неформальный (неофициальный) статус, что воспринимается как презумпция собственности (предполагаемая собственность) [7]. Действия горожан на земельном рынке соответствуют определенным правилам, которые не подпадают под действие закона, но кажутся социально приемлемыми и в некоторых случаях признаются в административном порядке [9].

Ситуация с землей относительно сложная, характеризуется слабым влиянием законодательной базы, что оказывает негативное влияние на развитие городских территорий и их застройку. В табл. 2 приведено краткое описание земельной ситуации в Бенине.

В африканских городах операции с земельными участками приобрели характер спекулятивной «горячки». Приобретение участка земли, обладающего юридически признанным статусом, рассматривается как исключительно выгодная сделка, гарантирующая надежное будущее. Идет бешеная гонка за такими участками. Земельные спекуляции на протяжении десятилетий, в сочетании со значительным ростом населения, привели к взрывному росту рынка недвижимости, к захвату частными собственниками городских и пригородных земель. Показателем стало увели-

Таблица 2

Различные формы землевладения в Бенине

Статус	Кутюмы (традиционная система)	Индивидуальная собственность	«Предполагаемая собственность»
Юридически признанный статус	Управляет «Глава земли»	Управляет Государство	
	Земля является священным благом и наследием общины	Регистрация (земельный титул с правом продажи) Разрешение на проживание (только для использования)	
Неформальный статус	–	–	Разрешение на проживание + незаконные сделки

чение числа земельных сделок, рост цен на землю и стремительное разрастание городов [8].

3. Проблемы и перспективы устойчивого развития города Котону. Согласно демографическим прогнозам численность населения Бенина удвоится к 2030 году, а его городское население утроится. Общая численность городского населения страны превысит восемь миллионов человек [10]. Рост городов в африканских странах вызывает постоянное увеличение занимаемой ими территории. С расположением застроенного пятна все меньше шансов сделать стихийно возникающие районы жизнеспособными, все сложнее становятся контроль и управление землепользованием. Можно выделить важнейшие обстоятельства, с которыми связано разрастание городов в Бенине:

- нет необходимой законодательной базы, существуют некоторые юридические разработки, но они не находят применения либо используются лишь фрагментарно. Контроль за соблюдением нормативных актов недостаточен;
- отсутствуют актуальные планы развития городов, существующие документы давно устарели и редко обновляются, их реальное воздействие на градостроительный процесс минимально;
- существует постоянный и высокий спрос на земельные участки. В Бенине даже самые мало состоятельные люди считают делом чести стать домовладельцем или хотя бы получить клочок земли. Помимо традиционных представлений о социальном статусе, сказываются расчеты на финансовый успех, обеспеченный постоянным ростом цен на недвижимость. В Бенине (как и во многих других странах с рыночной экономикой) недвижимость воспринимается как наиболее надежный способ сохранения и преумножения капитала. Поскольку ресурсы центральной зоны весьма ограничены, а в сложившихся кварталах поддерживаются высокие цены, многие горожане ищут доступные участки на периферии города. Здесь спросом пользуются самые дешевые площадки, в том числе на заболоченных территориях и в других непригодных для проживания местах.

Проведенный обзор условий развития городской застройки свидетельствует, что для территорий в Бенине необходимы не только поисковые архитектурных решений массового жи-

лища, но и совершенствование форм землепользования и землепользования. Опыт формирования «доступного жилища» в странах Африки, Азии, Латинской Америки показывает, что архитектурные новации нуждаются в организационной, юридической и экономической поддержке. Специфика Бенина означает, что возможные изменения архитектуры компаундов вызовут обсуждение в зоне «кутюма», а совершенствование односемейных домов относится к компетенции государства и муниципальных властей.

Устойчивое развитие городского жилища затрагивает очень широкий спектр вопросов, включая сферы экологии, использования строительных материалов и т. д. Исключительное значение имеет рациональное использование территорий. В ходе архитектурно-планировочного совершенствования компаундов необходимо рассмотреть перспективы перехода на 2–4-этажные жилые блоки, повышения качества среды за счет предоставления каждой семье приватной (желательно открытой) зоны. Типологию односемейных домов желательно расширить за счет достаточно экономичных вилл, рассчитанных на «верхний средний» класс потребителей. Здесь продуктивной может быть адаптация форм так называемого «промежуточного жилья», которое приобретает популярность в западных странах.

Библиографический список

1. *Диогу Огбогу Джозеф*. Совершенствование архитектуры массового жилища в городах Южной Нигерии: дис. ... канд. архит. ЛИСИ. Л., 1990.
2. *Gnelé J.* Dynamiques de planification urbaine et perspectives de développement durable à Cotonou (République du Bénin). Diss. Thèse de doctorat, FLASHUAC, Bénin, 2010. 339 p.
3. Principaux indicateurs socio-démographiques et économiques du département du littoral (RGPH-4, 2013). Institut National de la Statistique et de l'Analyse Economique. Août 2016. 25 p.
4. *G. Steyn.* Acta Structilia: Journal for the Physical and Development Sciences, Volume 12, Issue 2, Dec 2005, pp. 106–129.
5. *Dadjo Sèminvo T. Noëlie.* Plaidoyer pour la promotion du logement en hauteur en milieu urbain africain : Proposition de logements collectifs à Cotonou (Benin), Thèse de soutenance, EAMAU, 2010, 132 p.

6. Franck Houndégla. L'immeuble mixte, *Les Cahiers de la recherche architecturale et urbaine*, 30/31, 2014, pp. 103–122.

7. Mondjannagni A. C. Campagnes et villes au Sud de la République Populaire du Bénin. Thèse de doctorat d'État en géographie, Université Paris VII, Paris, La Haye : Mouton. 1977, 614 p.

8. Simonneau C. Gérer la ville au Bénin. La mise en œuvre du Registre foncier urbain à Cotonou, Porto-Novo et Bohicon, thèse de doctorat en aménagement, université de Montréal. 2015, 402 p.

9. Le Roy, É. et Hesselings, G. «Le Droit et ses pratiques». *Politique africaine*, no. 40, 1990, pp. 2–11.

10. Guengant J.-P. Comment bénéficier du dividende démographique? La démographie au centre des trajectoires de développement dans les pays de l'UEMOA. Agence Française de Développement. Paris. 2011, 55 p.

References

1. DioguOgbogu Dzhozef. *Sovershenstvovanie arkhitektury massovogo zhilishcha v gorodakh Yuzhnoy Nigerii*. Diss. kand. arkhitek. [Improving the architecture of mass housing in the cities of southern Nigeria. PhD in Arch. Diss.]. Leningrad, LISI Publ., 1990.

2. Gnelé J. *Dynamiques de planification urbaine et perspectives de développement durable à Cotonou (République du Bénin)*. Diss. Thèse de doctorat, FLASHUAC, Bénin, 2010, 339 p.

3. Principaux indicateurs socio-démographiques et économiques du département du littoral (RGPH-4, 2013). Institut National de la Statistique et de l'Analyse Economique. Août 2016, 25 p.

4. G. Steyn. *ActaStructilia: Journal for the Physical and Development Sciences*, vol. 12, iss. 2, Dec 2005, pp. 106–129.

5. Dadjo Sèminvo T. Noëlie. *Plaidoyer pour la promotion du logement en hauteur en milieu urbain africain*. Proposition de logements collectifs à Cotonou (Benin), Thèse de soutenance, EAMAU, 2010, 132 p.

6. Franck Houndégla. L'immeuble mixte, *Les Cahiers de la recherche architecturale et urbaine*, 30/31, 2014, pp. 103–122.

7. Mondjannagni A. C. Campagnes et villes au Sud de la République Populaire du Bénin. Thèse de doctorat d'État en géographie, Université Paris VII, Paris, La Haye, Mouton. 1977, 614 p.

8. Simonneau C. Gérer la ville au Bénin. La mise en œuvre du Registre foncier urbain à Cotonou. Porto-Novo et Bohicon, thèse de doctorat en aménagement, université de Montréal. 2015, 402 p.

9. Le Roy, É. et Hesselings, G. Le Droit et ses pratiques. *Politique africaine*, no. 40, 1990, pp. 2–11.

10. Guengant J.-P. Comment bénéficier du dividende démographique ? La démographie au centre des trajectoires de développement dans les pays de l'UEMOA. Agence Française de Développement. Paris. 2011, 55 p.