

MASINĖS STATYBOS GYVENAMŪJŲ RAJONŲ FENOMENO
IŠTAKOS IR KRYPTYS

Petras Džervus

Vilniaus Gedimino technikos universitetas
El. paštas p.dzervus@gmail.com

Santrauka. Nagrinėjamas Lietuvos miestų struktūroms ypač didelės reikšmės turėjęs ir tebeturintis fenomenas – masinės statybos gyvenamieji rajonai. Analizuojama ir apibendrinama Lietuvoje bei užsienyje išleista masinės statybos teorinius pagrindus, įgyvendinimo procesų eigą ir pasekmes urbanistinėms miestų struktūroms nagrinėjanti literatūra. Atkreipiamas dėmesys į esmines socialines ir politines nuostatas bei ekonominius veiksnius, kurie nulėmė teoriniame lygmenyje identiškų koncepcijų vartimą skirtingomis urbanistinėmis formomis.

Reikšminiai žodžiai: masinė statyba, gyvenamasis rajonas, mikrorajonas, urbanistinė struktūra.

Įvadas

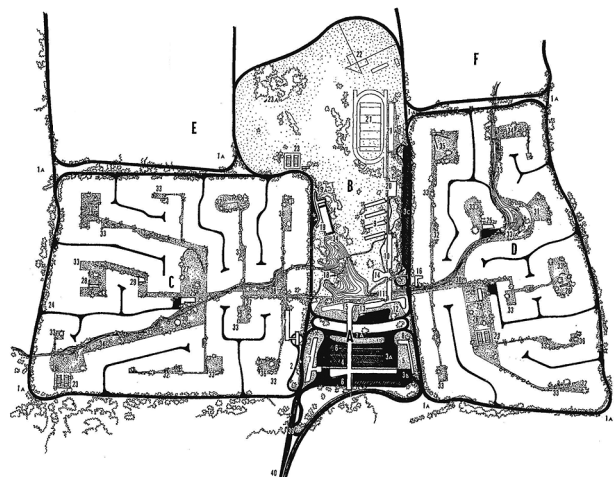
Lietuvos miestai pirmąjį XXI a. dešimtmetį patyrė nevienareikšmią procesą – suburbanizaciją. Intensyvi dispersinė (stichiška) miestų plėtra į dideles priemiesčių teritorijas lėmė miestų ribų perkėlinėjimą tolyn nuo centrinių miestų rajonų. Dėlto masinės statybos gyvenamieji rajonai iš baigtinių, miestų periferijų ribas žymėjusių, struktūrų tampa buferinės zonos tarp centrinių rajonų ir stichiškai besiplečiančių priemiesčių dalimi – gyvenamosiomis salomis. Tai 1960–1990 m. suprojektuoti rajonai ir pastatyti miestų spartiems demografiniams procesams reikalaujant daug gyvenamųjų būstų. (Įvairių valstybių miestų struktūrose šis fenomenas paliko žymų pėdsaką. Tačiau egzistuoja ir kai kurie skirtumai tarp buvusioje Sovietų Sąjungoje ir Vakarų Europoje atsiradusių masinės statybos gyvenamųjų rajonų. Šie skirtumai gali padėti suvokti „didžiojo XX a. socialinio gyvenamosios aplinkos formavimo eksperimento“ pasekmes – kodėl kai kurie gyvenamieji rajonai beveik savaime iš naujo tampa prestižiniai, o kiti nepaliaujamai degraduoja, taip pat atkelsiti nepatraukliais tampančių rajonų restruktūrizacijos galimybių koncepcinius modelius. Norint suvokti fenomeną reikia jį pažinti, suprasti jo ištakas.

XX a. pradžios miestų struktūrizacijos idėjos

Spartus gyventojų skaičiaus augimas ir šį reiškinį lydėję infrastruktūros augimo ir socialiniai poreikiai XX a. miestuose lėmė, jog pagrindiniu miestų plėtros uždaviniu tapo miestų struktūrizacija. Aktualūs tapo utopistų Thomas More, Charles Fourier, Robert Owen miesto struktūri-

cijos modeliai. R. Oveno 1818 m. pasiūlytą kaimynystės vieneto (angl. *neighbourhood unit*) terminą ir principus Ebenezer Howard panaudojo savo miesto-sodo modelyje. Ilgiamui ši idėjų sintezė tapo daugelio vėlesnių urbanistinių idėjų prototipu (Vanagas 2003).

XX a. 3-iajame dešimtmetyje JAV išryškėjo naujųjų miesto gyvenamųjų dalių koncepcijų kūrimas idėjiniame lygmenyje. Visgi praktikoje tai pavirto priemiesčiais, užstatytais individualiais gyvenamaisiais namais (1 pav.) (tą lėmė augantis gyventojų mobilumas, prioritetas automobilių eismui, privati žemės nuosavybė ir net „amerikietiškosios svajonės“ įvaizdžio siekimas).



1 pav. Gyvenamojo rajono 5 tūkstančiams gyventojų skirtas projektas, rodantis socialinės erdvės organizavimo ir apvažiavimo aplink gyvenamąsias teritorijas principus (Information... 1960)

Fig. 1. Scheme for a settlement of 5000 people, illustrating the organization of social spaces and the principle of circumferential traffic (Information... 1960)

Tačiau šis idėjinis įdirbis neliko nepastebėtas. Naujieji gyvenamųjų miestų, rajonų ir kompleksų formavimo principai pokaryje plačiai taikyti visos Europos miestų urbanistinei plėtrai.

1929 m. Clarence A. Perry aiškiai suformulavo „kaimynystės vieneto“ sampratą. Pagrindinius 6 kaimynystės vieneto principus Clarence A. Perry suformulavo taip:

1. Judrios miesto gatvės ir magistralės neturi eiti per kaimynystės teritoriją, o kaip tik ją fiksuoti, formuojant aiškias jos ribas.
2. Vidinės kaimynystės gatvės turi būti projektuojamos kaip vingiuotų trajektorijų ir lengvų dangų akligatviai (*cul-de-sac*), kad skatintų ramų, saugų ir netriukšmingą judėjimą, reikalingą gyvenamųjų rajonų atmosferai.
3. Populiacijos dydis kaimynystėje turėtų būti toks, koks reikalingas pradinei mokyklai aprūpinti mokiniais. (Clarence A. Perry skaičiavo 5000 gyventojų, vėliau praktikoje buvo skaičiuojama 3000–4000 gyventojų).
4. Pagrindinis kaimynystės ryšių punktas turėjo būti pradinė mokykla arba greta stovintys pastatai, besijungiantys žaliaja erdve ir formuojantys savotišką kaimynystės centrą.
5. Kaimynystėje nuo bet kurio namo iki pradinės mokyklos negalėjo būti didesnio atstumo nei $\frac{1}{4}$ mylios (400 m), kad būtų lengvai pasiekiami pėsčiomis.
6. Kaimynystės prekybos vietos turėjo būti išdėstomos kaimynystės kraštuose prie didžiausių gatvių sankryžų (Information... 1960).

Tuo pačiu metu Clarens Stein išvystė savo sampratą (paraleliai kartu su Henry Wright įgyvendindamas Radburn miestelio projektą) apie *kaimynystės vienėtą*. Jis žinomas *Radburn sistemos* vardu (Vanagas 2003). Šie du vienas kitą papildantys *kaimynystės vieneto* modeliai tapo koncepciniu pagrindu kiek vėliau Europoje prasidėjusiam miesto gyvenamųjų rajonų ir miestų-palydovų projektavimui ir įgyvendinimui.

Pokario Europos miestų struktūrizacijos idėjos

XX a. viduryje kilusiai naujai prieškarinio urbanistinių koncepcijų bangai (ypač JAV), idėjiniame lygmenyje atsiradusi opozicija (Isaacs 1948) tik patvirtino, jog naujoji miestų plėtros sistema (priemiesčiai) nėra gera visomis prasmėmis ir kartais *kaimynystės vienetas* neišsprendžia apgyvendinimo (apsirūpinimo būstu) problemų, o kai kurias socialines problemas pagilina ar net sukuria naujų. Ši kritika ideologinėje plotmėje sukūrė naują gyvenamosios aplinkos koncepciją – integruotos ir polifunkcinę miesto struktūrą. Šios idėjos XX a. pab. padėjo pagrindus

Naujojo urbanizmo (New Urbanism) teorijai susiformuoti (Charter... 1996).

Kapitalistinės šalys abiejose Atlanto pusėse XX a. viduryje išgyvena panašius ekonominius ir visuomeninius procesus. Pokario Vakarų Europos „atkūrimo planą“ (*Maršalo planas*) kapitalo resursais gelbsti JAV. Tačiau naujų (XX a. vid.) gyvenamųjų rajonų projektavimo kryptys akivaizdžiai išsiskiria – JAV įsivyrąja priemiestinių gyvenamųjų rajonų tipas, formuojamas mažaaukščiu individualiu užstatymu (*suburb*), Europoje – miestų gyvenamųjų rajonų, miestų-palydovų tipas, formuojamas daugiaaukščiu „socialiniu“ užstatymu. Abi šios kryptys koncepciniame lygmenyje išlaiko XX a. pr. tokių rajonų (miestų-sodų) svarbiausius formavimo principus: aiški gatvių hierarchija, pėsčiųjų ir transporto eismo išskyrimas, laisvas užstatymas, uždarų erdvių atsisakymas, pastatų orientacija pasaulio šaliai atžvilgiu, žalios supančios erdvės, pakopinė buitinio aptarnavimo sistema, apskaičiuotas pasiekiamumas ir sąlygos geresnei pastatų insoliacijai.

Kapitalistinėse Vakarų Europos šalyse nauji gyvenamieji rajonai iš esmės nekeičia miestų veidų. Nauji gyvenamieji kvartalai sudaro mažą procentinę dalį viso miesto užstatymo, juos galima prilyginti „*mažoms salelėms nesistemingai užstatytų kvartalų jūrai*“ (Вольфензон 1957).

Privati žemės nuosavybė Vakarų Europos miestuose lėmė, jog miestai-palydovai augimo tempu lenkdavo miestų centrinių rajonų urbanistinę plėtrą. Ši tendencija išsilaikė visą laikotarpį, kurį žymėjo masinės statybos gyvenamųjų rajonų fenomenas (Вольфензон 1957). Miestuose-palydovuose kaip ir naujuose masinės statybos gyvenamuosiuose rajonuose Europos praktikoje dažniausia buvo taikomi aktualūs laikotarpiui projektavimo ir statybos principai (2 pav.), buvo žavimasi ir vadovaujamosi toliau išvardintomis urbanistikos naujovėmis bei galimybėmis.

1. Pokariniame periode kapitalistinėse šalyse atsiranda naujas statybos būdas, kurio pagrindinis aspektas – didesnės nei anksčiau apimties pastatų grupės, kvartalai („padidintas“, arba superkvartalas). Tam įtakos turėjo kapitalo valdytojų pelno siekimas investuojant į socialinių gyvenamųjų rajonų statybą.
2. Užstatymo procentas tampa daug mažesnis nei aksčiau vyravęs 60–70 % užstatymo tankis. Tačiau tai lemia ryškų užstatymo aukštumo didėjimą.
3. Statybos pramonei tapus pajėgia vykdyti aukštumėnę statybą, tarp architektų, urbanistų, ekonomistų ir kt. kyla diskusijų apie daugiaaukštę statybą. Diskusijose ypatingas dėmesys kreipiamas į daugiaaukščių pastatų ekonominę naudą, rentabilumą, aptarnavimo sąlygas.
4. Atsiradus naujiems gyvenamųjų rajonų statymo būdams lengvai galima:

- a) viename rajone naudoti įvairaus aukštingumo pastatų modelius;
 - b) naudoti įvairesnio tipo (laisvai stovinčius „linijinius“, bokštinio tipo ir kt.) pastatus, išvengti kiemų uždarumo ir kampinių statinių;
 - c) statyti gyvenamuosius pastatus geriau orientuojant juos pasaulio šalių atžvilgiu;
 - d) naujuose rajonuose įgyvendinti daugiaaukščius trijų blokų arba kryžiaus plano pastatus, kurių statyba yra ekonomiškiausia.
5. Nauji užstatymo principai (laisvasis užstatymas) leidžia atlaikyti augančius automobilių transporto poreikius:
 - a) judėjimo gatvėse kryptis nebetenka reikšmės naujai formuojamiems kvartalam ir rajonams;
 - b) tampa įmanoma gyvenamąjį rajoną projektuoti skirtingame nuo intensyvaus eismo arterijų lygyje;
 - c) tampa lengvai įmanoma automobilių judėjimą kvartalų viduje atitraukti saugiu (30 m JAV, JK) atstumu nuo užstatymo.
 6. Pradedami naujuose gyvenamuosiuose rajonuose steigti specializuoti buitinio aptarnavimo centrai. Tiesa, daug kur šie centrai kuriami ne specialiai, daug kur jie susiklostę savaime ir ne visai atitinka reikalingas sąlygas.
 7. Pirmųjų gyvenamųjų pastatų aukštuose įsikūrusias parduotuves keičia specializuotos, didesnės parduotuvės atskiruose statiniuose.
 8. Naujo pobūdžio rajonai statomi daugiausia užmiestyje, aplenkiant senesnius miestų rajonus, dėl ekonominių priežasčių (Вольфензон 1957).



2 pav. Koventrio gyvenamojo kvartalo rekonstrukcijos projektas, Jungtinė Karalystė (Иконников 1958)

Fig. 2. Residential neighborhood reconstruction project in Coventry, United Kingdom (Иконников 1958)

Kai kurios iš šių atsiradusių galimybių vėlesniuose XX a. perioduose sėkmingai adaptuojamos Sovietų Sąjungoje (kartu ir socialistinės Europos bloke). Tačiau naujo pobūdžio masinės statybos gyvenamieji rajonai Sovietų Sąjungoje buvo kuriami ne vien dėl viešai deklaruojamos reikmės aprūpinti gyventojus (darbininkus) gyvenamaisiais plotais. Buvo siekiama pakeisti visuomenines ir socialines struktūras pasitelkus architektūrą (Scott 2009).

Europos urbanistikos istorijoje egzistuoja toks momentas, kai industrinės statybos gyvenamųjų rajonų įgyvendinimas kiekybiniu požiūriu persikelia į kitą „geležinės uždangos“ pusę. XX a. pr. galima stebėti paradoksalų industrinių statybos metodų ir masinės statybos gyvenamųjų rajonų fenomeną, tapatinimą išimtinai su Sovietų Sąjunga.

Masinės statybos gyvenamieji rajonai Lietuvoje ir Sovietų Sąjungoje

Lietuvoje urbanizacija, miestų plėtra, industrializuota gyvenamųjų rajonų statyba vyko Sovietinės okupacijos laiku. Griežtai hierarchizuotos valdymo sistemos šalyje, masinė gyvenamoji statyba vyko pagal visai milžiniškai šaliai suformuotas direktyvas ir principus, kuriuose nelabai būdavo atsižvelgiama į skirtingus sovietinių respublikų urbanistinius, kultūrinius, socialinius kontekstus. 1950 m. Sovietų Sąjungos politinei nomenklatūrai iškėlus gyvenamųjų namų gamybos industrializavimo ir masinio taikymo statyboje idėją prasidėjo aktyvus tinkamų modelių ieškojimo periodas (Зальцман 1954; Кравчук 1973; Тиц, Коссаковский 1954; Цингаленок 1954). Didelis dėmesys skirtas užsienio patirčių gyvenamosios statybos analizei (Вольфензон 1957; Иконников 1958; Гроссман 1958; Соловьев 1979; Соловьев *et al.* 1981).

Paminėtina, jog XX a. viduryje Sovietų Sąjungoje vykdyti masinę gyvenamąją statybą ideologiniame lygmenyje padėjo ir prieškarinės, socialiai orientuotos, bendrosios euorpinės miestų projektavimo idėjos. Naujos higieninės ir absoliučiai kitokios erdvinės kokybės gyvenamųjų kompleksų statybos principus *Atėnų chartijoje* išdėstė Le Corbusier. Jis konsolidavo urbanistikos avangardo atstovus naujas industrinės statybos galimybes panaudoti geresnei gyvenamųjų pastatų insoliacijai, švaresniam orui, komunaliniams įrenginiams įrengti ir pan. (Le Corbusier 1973). Tačiau tai, kas Europai buvo tikrai manieringa galimybė, Sovietų Sąjungoje pokaryje tapo neišvengiama ekonomine būtinybe. Jokio kito būdo aprūpinti socialistinę visuomenę pigiu gyvenamuoju būstu, kaip tik industriniais metodais masiškai statant prastos erdvinės kokybės gyvenamuosius rajonus, Sovietų Sąjungos valdžia paprasčiausia neturėjo (Van Kempens *et al.* 2006).

Sovietų Sąjungoje sukurta savotiška urbanistinės plėtros sistema, kurioje makrourbanistiniai ir geografiniai veiksniai (3 pav.) nulemia mikrourbanistinius unifikuotus projektavimo ir statybos sprendinius (Ягрина *et al.* 1986). Ši sistema sukurta proceso valdymo tikslais. Iš vienos pusės, tą lėmė planinė ekonomika, iš kitos, – statybos mastas milžiniškoje teritorijoje.



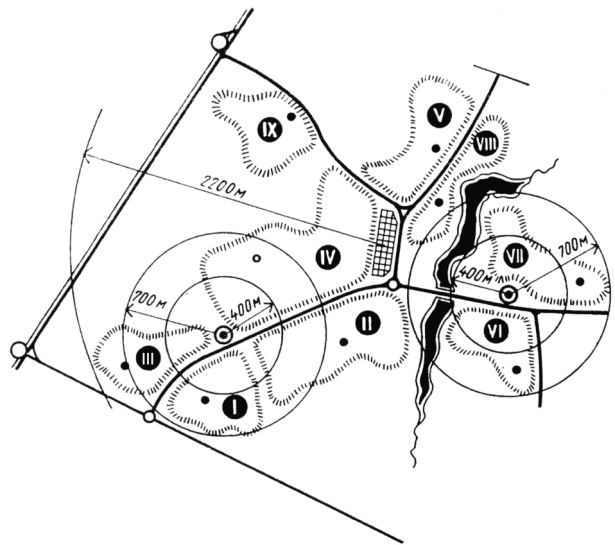
3 pav. Sovietų Sąjungos suskirstymas pagal klimato tipus, naudotas unifikuotiems projektavimo ir statybos sprendiniams numatyti: 1 – šalto klimato zona; 2 – vidutinio klimato zona; 3 – karšto klimato zona; 4 – pazonių ribos (Иодо 1983)

Fig. 3. The three climate zones in which the Soviet Union was set general design and construction techniques. 1 – Cold climate zone, 2 – Average climate zone, 3 – Hot climate zone, 4 – Subzones boundaries (Иодо 1983)

Miestų urbanistinė plėtra pakluso griežtai nustatytai miestų planavimo ir statybos hierarchijai. Buvo nustatyti 7 sisteminiai lygiai, kurių visų masinės gyvenamųjų rajonų statybos laikotarpi buvo laikomasi:

1. Šalies (Sovietų Sąjungos) apgyvendinimo ir miestų išdėstymo sistema.
2. Regioninė apgyvendinimo ir miestų išdėstymo sistema.
3. Subregioninė apgyvendinimo ir miestų plėtros sistema.
4. Miesto projektavimas.
5. Miesto rajono (dalies) projektavimas.
6. Gyvenamojo rajono (4 pav.) projektavimas.
7. Mikrorajono (pastatų komplekso) projektavimas (Ягрина *et al.* 1986).

Lietuvoje visi masinės statybos gyvenamieji rajonai įgyvendinti sovietinės okupacijos metais. Visa pagrindinė statybos ir projektavimo technologija iš esmės buvo importuota iš buvusios Sovietų Sąjungos. Masinės statybos gyvenamųjų rajonų projektavimo sektoriuje dirbusių architektų ir urbanistų saviraiška būdavo maksimaliai suvaržyta hierarchizuotos statybų pramonės nurodymų, paremtų politinių direktyvų vykdymu. Be viso to, vietiniai projektuotojai galėjo naudotis labai ribotais gaminių katalogais. Architektūrinės ir urbanistinės variacijos buvo suvaržytos



4 pav. Gyvenamojo rajono koncepcinis modelis, Sovietų Sąjunga (Ягрина *et al.* 1986)

Fig. 4. The conceptual model of the residential area, Soviet Union (Ягрина *et al.* 1986)

griežtais higieninių reikalavimų, tipiniais transporto infrastruktūros sprendiniais ir kt.

Masinės statybos gyvenamųjų rajonų projektavimas Lietuvoje vyko neegzistuojančių nuosavybės santykių kontekste. Ši terpė iš esmės buvo paranki centrinės valdžios šalies industrializacijos užmojams. Griežta valdžios hierarchija lokaliają valdžią priversdavo vadovautis direktyvose nustatytais bendrais prioritetais ir vystymo kryptimis, adaptuojant lokalioms sąlygoms.

Įsibėgėjant industrializacijai ir ją lydinčiai naujų gyvenamųjų struktūrų statybai, jos dekoncentravimui Lietuvoje akivaizdžią įtaką padarė prof. K. Šešelgio (kartu su bendradarbiais) 1958–1960 m. parengta „vieninga apgyvendinimo sistema“ (Vanagas 2003). Toks progresyvus modelis iš dalies tapo įmanomas tik dėl santykinai tankaus, *europietiško* susiklosčiusio miestų ir miestelių tinklo.

Lietuvos politinė priklausomybė sovietinei imperijai lėmė, jog projektavimo srityje masinės statybos gyvenamųjų rajonų optimizavimas ir racionalizavimas tapo svarbiausiais uždaviniais. Kartu su ypač ribotu unifikuotų urbanistinių (miestų planavimo) ir architektūrinių (pastatų tipų ir elementų) sprendinių pasirinkimu tai tapo pagrindinėmis skirtumų tarp Lietuvos ir Vakarų Europos šalių masinės statybos gyvenamųjų rajonų projektavimo ir įgyvendinimo priežastimis.

Ilgainiui pasirodė, jog gyvenamieji kompleksai, suprojektuoti remiantis XX a. gyvenamųjų rajonų statybos teoriniais modeliais, nors ir santykinai lengvai įgyvendinami ir administruojami – greitai „nusidėvi“, tampa nebepatrauklia gyvenamąja aplinka (Van Kempen *et al.* 2005).

Apibendrinimai

1. Masinės statybos gyvenamieji rajonai teoriškai yra tiesioginis *kaimynystės vieneto* ir *miesto-sodo* idėjinis palikimas. Įvairių Europos valstybių, esančių tiek kapitalistiniame, tiek ir socialistiniame bloke, XX a. gyvenamųjų rajonų statybos praktikoje pagrindinės minėtų koncepcijų nuostatos formavo fundamentinius pagrindus. Tačiau palaipsniui kiekvienoje valstybėje šios miestų struktūros įgaudavo vis skirtingesnes išraiškas.
2. Lietuvoje (kaip ir visose buvusiose Sovietų Sąjungos respublikose) gyvenamoji statyba XX a. antrojoje pusėje tapo masiniu reiškiniu. Šis fenomenas paliko ryškų ir nevienareikšmį pėdsaką Lietuvos miestų struktūrose.
3. Esminę reikšmę masinės statybos gyvenamųjų rajonų kokybei (ypač lyginant su Vakarų Europa) Lietuvoje turėjo deklaruojamų tikslų ir realių projektavimo bei statybos sąlygų ir galimybių neatitikimas.

Literatūra

- Charter of the New Urbanism* [interaktyvus]. 1996. Congress for the New Urbanism [žiūrėta 2010 m. gruodžio 11 d.]. Prieiga per internetą: <<http://www.cnu.org/charter>>.
- Information Report No. 141*. 1960. American society of planning officials. Chicago.
- Isaacs, R. 1948. Are Urban Neighborhoods Possible?, *Journal of Housing July*: 177.
- Isaacs, R. 1948. The Neighborhood Theory — An Analysis of Its Adequacy, *Journal of the American Institute of Planners Spring*: 15.
- Isaacs, R. 1948. The 'Neighborhood Unit' is an Instrument for Segregation, *Journal of Housing August*: 215.
- Le Corbusier. 1973. *The Athens Charter*. New York: Grossman.
- Scott, S. 2009. The ideal soviet suburb: social change through urban design, in *Panorama* [interaktyvus], [žiūrėta 2010-12-02]. Prieiga per internetą: <http://www.design.upenn.edu/files/Panorama09_14_SovietSuburb_Scott.pdf>.
- Van Kempen, R.; Dekker, K.; Hall, S.; Totic, I. 2005. *Restructuring large housing estates in Europe*. Bristol: Policy Press University of Bristol.
- Van Kempen, R.; Murie, A.; Knorr-Siedow, T.; Totic, I. 2006. *Regenerating large housing estates in Europe: A guide to better practice*. Utrecht: Utrecht University.
- Vanagas, J. 2003. *Miesto teorija*. Vilnius: VDA leidykla.
- Вольфензон, Е. 1957. *Вопросы планировки и застройки городов за рубежом*. Москва: Гос. изд-во литературы по строительству и архитектуре.
- Гроссман, В. 1958. *Городские жилые дома в Швеции*. Москва: Гос. изд-во литературы по строительству, архитектуре и строительным материалам.
- Зальцман, А. 1954. Пути улучшения архитектуры типовых жилых домов, *Архитектура СССР* 8: 6–9.
- Иконников, А. В. 1958. *Современная архитектура Англии: планировка городов и жилищное строительство*.

Ленинград: Гос. изд-во литературы по строительству, архитектуре и строительным материалам.

Иодо, И. 1983. *Основы градостроительства (теория, методология)*. Минск: Выш. школа.

Кравчук, Я. Т. 1973. *Формирование новых городов*. Москва: Стройиздат.

Соловьев, Н.; Турчин., В.; Фирсов, В. 1981. *Современная архитектура Франции*. Москва: Стройиздат.

Соловьев, Н. 1979. Дефанс – новый квартал Парижа, *Архитектура СССР* 2: 41–45.

Тиц, А.; Коссаковский, В. 1954. К вопросу унификации архитектурных деталей, *Архитектура СССР* 9: 37–40.

Цингаленок, В. 1954. Улучшить качество застройки городов, *Архитектура СССР* 9: 35–36.

Ягрин, З. Н.; Косицкий, Я. В. 1986. *Основы теории градостроительства*. Москва: Стройиздат.

THE ORIGINS AND DIRECTIONS OF LARGE SCALE POST-WAR RESIDENTIAL DISTRICTS

P. Džervus

Abstract

The present Lithuanian urban structures in particular have had a significant impact, and retains the phenomenon - the mass construction of large scale residential areas. Analyzed and summarized literature published in Lithuania and abroad in the mass construction of a large scale theoretical framework for the implementation process and effects of urban structures. Attention is drawn to the crucial social and political attitudes and economic factors which determined the identical theoretical level concepts become different urban forms.

Keywords: large scale residential district, microdistrict, neighborhood, urban structure.