АРХИТЕКТОН
ИЗВЕСТИЯ ВУЗОВ
Архитектон: известия вузов № 3 (95) / сентябрь, 2026 / ISSN 1990–4126
URL: http://archvuz.ru/2026_3/17
ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО

ЭВОЛЮЦИЯ ЖИЛОГО ФОНДА РЕСПУБЛИКИ БУРУНДИ ДОКОЛОНИАЛЬНОГО, КОЛОНИАЛЬНОГО И ПЕРИОДА НЕЗАВИСИМОСТИ

Хавьяримана Иван Ромуальд

аспирант.
Научный руководитель: кандидат архитектура, доцент А.С. Танкеев.
Воронежский государственный технический университет.
ORCID 0009-0008-6689-8710
Россия, Воронеж, e-mail: hairo2617@gmail.com

Танкеев Александр Семенович

кандидат архитектуры,
доцент кафедры градостроительства.
Воронежский государственный технический университет.
Россия, Воронеж, e-mail: AST1111@yandex.ru

УДК: 711.581
Шифр научной специальности: 2.1.13
DOI: 10.47055/19904126_2026_3(95)_17
EDN: PLXLMK
Тип статьи: RAR Научная

Аннотация

История жилых домов в Республике Бурунди уходит корнями в далекое прошлое. До колонизации и по сей день жилой фонд Республики Бурунди претерпел значительные изменения. В статье анализируются различные типы жилых домов в Республике Бурунди и их функциональное зонирование для различных историко-временных периодов: доколониального, колониального (немецкий, бельгийский) и после получения независимости Республики. По результатам этого исследования сформулированы предложения и рекомендации в области градостроительства и социально-экономического развития для решения выявленных проблем с учетом типа жилых домов, которые необходимо адаптировать в рамках устойчивого развития архитектурно-планировочной структуры различных городов Бурунди.

Ключевые слова:

эволюция, жилой фонд, типы жилых домов, Республика Бурунди

EVOLUTION OF THE REPUBLIC BURUNDI'S RESIDENTIAL HOUSING DURING THE PRE-COLONIAL, COLONIAL AND INDEPENDENCE PERIODS

Havyarimana Ivan Romuald

Doctoral student.
Research supervisor: Associate Professor A.S. Tankeev, PhD (Architecture).
Voronezh State technical University.
ORCID 0009-0008-6689-8710
Russia, Voronezh, e-mail: hairo2617@gmail.com

Tankeev Alexander S.

PhD. (Architecture), Associate Professor,
Department of Urban Planning.
Voronezh State Technical University.
Russia, Voronezh, e-mail: AST1111@yandex.ru

УДК: 711.581
Шифр научной специальности: 2.1.13
DOI: 10.47055/19904126_2026_3(95)_17
EDN: PLXLMK
Type: RAR Scientific

Abstract

The history of houses in Burundi has its roots in the distant past. From colonization to the current day, the residential fund of the Republic of Burundi has changed a lot, because at first, houses were small, round, and rectangular, with tiny rooms, and sometimes even without a kitchen, but over time, these issues were resolved, even if people weren't totally satisfied. For this reason, this article analyzes and examines the different types of houses in Burundi and their functional zoning for the various periods that Burundi has undergone in the process of developing its residential fund. Based on the results of this study, suggestions, and recommendations are formulated in the field of urban planning and socio-economic development to solve the identified problems, considering the type of houses that need to be adapted as part of the sustainable development of different cities in Burundi

Keywords:

evolution, residential fund, types of houses, Republic of Burundi

Введение

Республика Бурунди – небольшое государство на стыке Центральной и Восточной Африки. На юго-западе омывается озером Танганьика. На севере граничит с Руандой, на востоке и юге – с Танзанией, на западе – с Демократической Республикой Конго. Выхода к морю не имеет. Республика Бурунди занимает 27 834 км^2, ее население – 11,12 млн чел. (2020) [1], она обладает уникальным градостроительным наследием, сформированным под влиянием радикально разных историко-политических эпох [2]. Эволюция жилого фонда Бурунди отражает не только смену строительных технологий и планировочных решений, но и трансформацию социального устройства, экономических моделей и культурных взаимодействий. Актуальность исследования обусловлена необходимостью осмысления исторического опыта для решения современных градостроительных проблем Бурунди, таких как стремительная урбанизация, дефицит доступного жилья и необходимость адаптации планировочной структуры городов к принципам устойчивого развития [3]. Анализ преемственности и разрывов в жилищном развитии позволяет выявить устойчивые модели и потенциальные тупики в планировочной политике.

Объект исследования – жилой фонд Бурунди, **предмет** – его эволюция в контексте смены исторических периодов: доколониального, колониального (немецкого и бельгийского), а также периода независимости (после 1962 г.).

Цель статьи – ретроспективный анализ типов жилых домов и их функционального зонирования в указанные периоды для формулирования научно обоснованных градостроительных предложений.

Для достижения цели поставлены следующие **задачи**:
1. Охарактеризовать доминирующие типы жилищ, материалы и технологии для каждого исторического этапа.

2. Выявить ключевые факторы (социальные, территориальные, планировочные, социально-экономические), определившие формирование жилой среды на каждом этапе.
3. Проанализировать современные проблемы градостроительного планирования, связанные с наследием прошлых эпох.

На основе ретроспективного анализа разработать рекомендации по функциональному зонированию и планировочному развитию (на примере г. Гитега) с учетом необходимости диверсификации жилого фонда и перехода к устойчивой модели урбанизации.

Методологическую основу исследования составили сравнительно-исторический и структурно-функциональный анализ, а также метод картографирования и пространственного планирования с опорой на нормативные документы, в том числе «Генеральный план планировки города Гитега, горизонт 2050 года» [2].

Республика Бурунди была основана немецкими поселенцами [2, 11]. Экономическая столица – г. Бужумбура, политическая столица – г. Гитега. До колонизации Республикой Бурунди правил король, с 1885 по 1916 г. страна была немецкой колонией, с 1916 по 1961 г. – бельгийской [5]. Бельгийские поселенцы, которые урбанизировали территорию, начали строить одноэтажные и двухэтажные дома разных форм, а немецкие поселенцы – одноэтажные дома квадратных или прямоугольных в плане форм [6].

Ретроспективный анализ

Ретроспективный анализ проводится с целью выявления главных аспектов формирования жилых планировочных элементов (зданий). Республика Бурунди получила независимость «1 июля 1962 года, в стране установилась конституционная монархия» [5]. «Городская ткань представляет собой палимпсест (англ. palimpsest), где каждый исторический слой – автохтонный, колониальный, постколониальный – остается частично видимым, создавая сложную морфологию, которая одновременно ограничивает и открывает возможности для будущих планировочных вмешательств» [7].

Рассмотрим эволюцию типов домов в Бурунди и в столице (Гитега) в выделенные четыре периода: доколониальной, немецкий, бельгийский и период независимости. В республике Бурунди существует пять типов домов: традиционный дом, одноэтажный дом, двухэтажный дом, секционные дома средней этажности и многоэтажные дома.

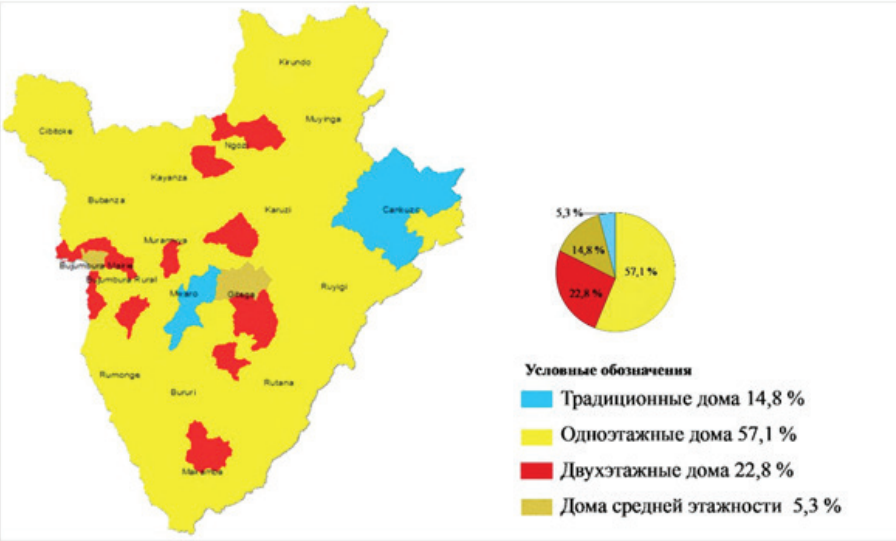


Рис. 1. Карта Республики Бурунди с расположением типов домов, преобладающих в разных городах или провинциях (синий – традиционные дома; желтый – одноэтажные; красный – двухэтажные; оранжевый – среднеэтажные дома). Сост. И.Р. Хавьяримана

Для подробного анализа различных типов домов в Бурунди в качестве образца рассмотрим г. Гитега.

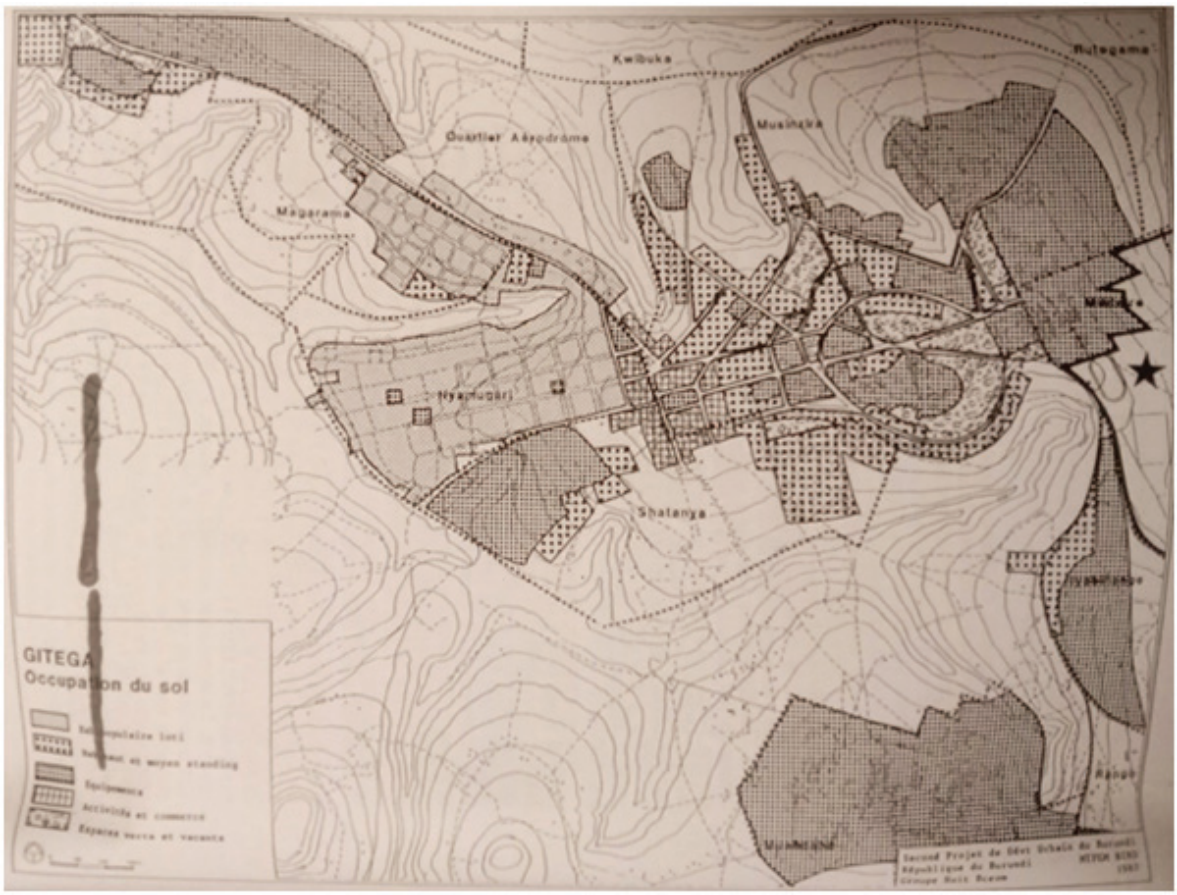


Рис.2. Карта землепользования г. Гитеги в 1987 г. [8]

Эта карта была разработана в 1987 г. в рамках проекта городского развития Бурунди. Площадь, занимаемая жителями, объектами инфраструктуры и улично-дорожной сетью, не превышала 615 га. Все четыре периода в истории Республикой Бурунди будут транслированы с помощью этой карты и старинных литературных источников, поскольку на данный момент она считается самой старой (это связано с потерей данных, так как во время войны многие карты были сожжены) [8, 11].

Доколониальной период (до 1885 г.)

Жители Республики Бурунди раньше жили в традиционных жилых домах (хижинах), которые отличались материалом и технологиям: круглая форма, бамбук, крыша из соломы.

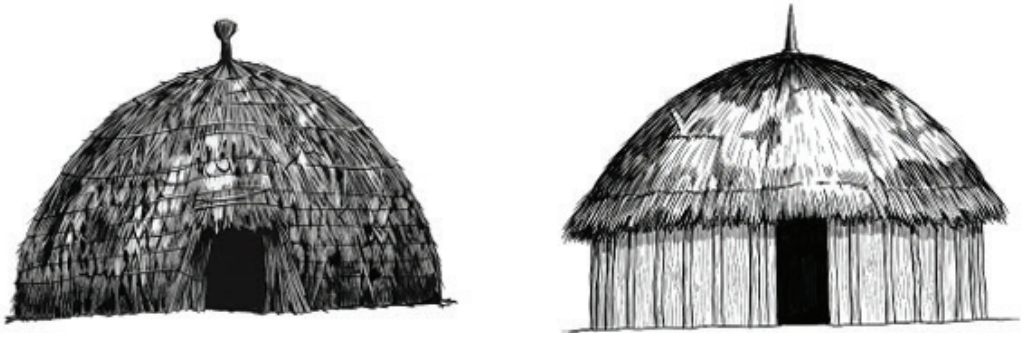


Рис. 3. Хижины. Фото из журнала Douce Cahute [2]

Каркас хижин домов состоит из системы столбов, соединенных горизонтальным тором, сделанным из тростниковых сердечников и бамбуковых веревок. Внутри круга столбов находится потолок (от 3 до 5 м) в виде купола, сделанного из спирального витка плетенки. Круглые хижины строились из гнутого дерева и покрывались соломой для защиты от холода (рис. 3) [2]. Тип традиционных домов – это индивидуальные дома прямоугольной формы, построенные из бамбука и краснойземли, крыши чаще всего соломенные.

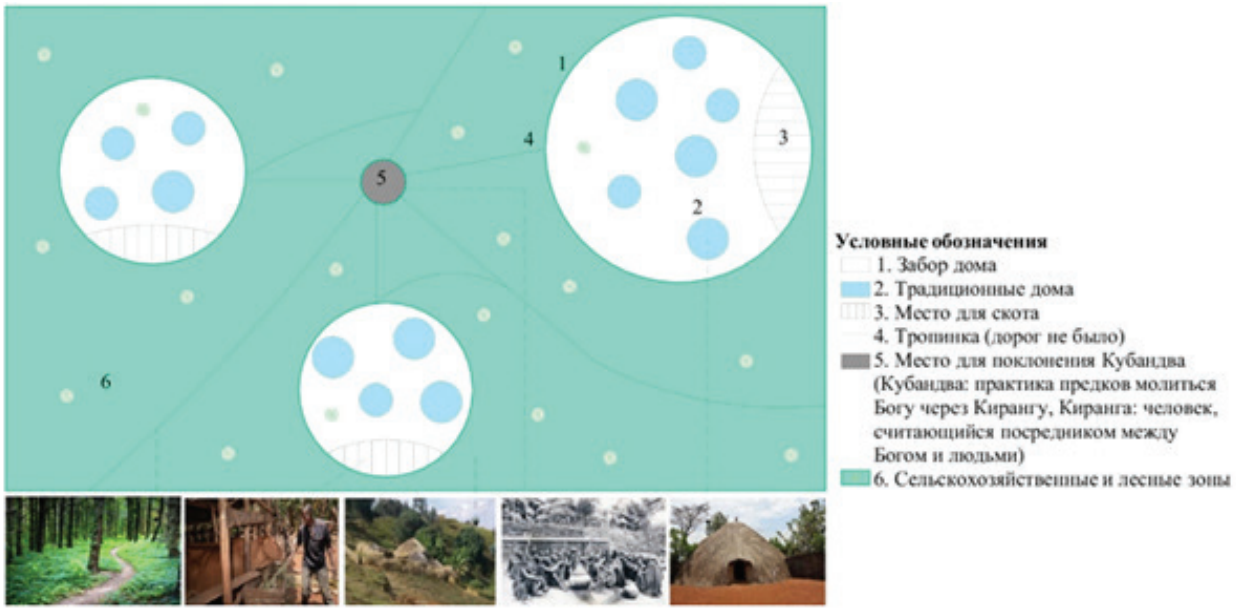


Рис. 4. Схема расположения традиционных домов. Сост. И.Р. Хавьяримана

До колонизации на территории Бурунди не было дорог, только тропинки для передвижения. На одном участке могло быть построено более 2–3 хижин (родительских и сыновних; когда они женились, то строили рядом с родительскими). Жители Республикой Бурунди традиционно строили хижины из травы и по форме они напоминают пчелиный улей, а крышей служили сплетенные вместе листья. Традиционная хижина окружена загонами для скота. Украшением дома была штукатурка стен красной землей (красная земля – материал, используемый в качестве связующего при строительстве домов или при производстве кирпича, встречается в основном в Восточной Африке) и покрытие пола толстым слоем хорошо уложенного эрагостриса, покрытого циновками [9].

Немецкий период (1885–1916)

В зависимости от местоположения жилого дома с структуре страны различались дома в сельских и в городских зонах.

Тип одноэтажных домов имеет прямоугольную форму (основное большинство) и очень популярно в Республике Бурунди, их можно встретить в каждом городе страны. В сельских зонах дома построены из красного земляного кирпича (необожженного кирпича или несцементированной глины), их крыши обычно покрыты соломой, черепицей или, в редких случаях, железным листом (профлистами). В городских зонах они построены из прочных и часто экологически чистых материалов, таких как металл, гравий, песок, цемент и железобетон, располагаются как на участках, так и на группе участков, формирующих кластер. В городах дома строятся в соответствии с градостроительными нормами и стандартами и имеют разнообразную форму.

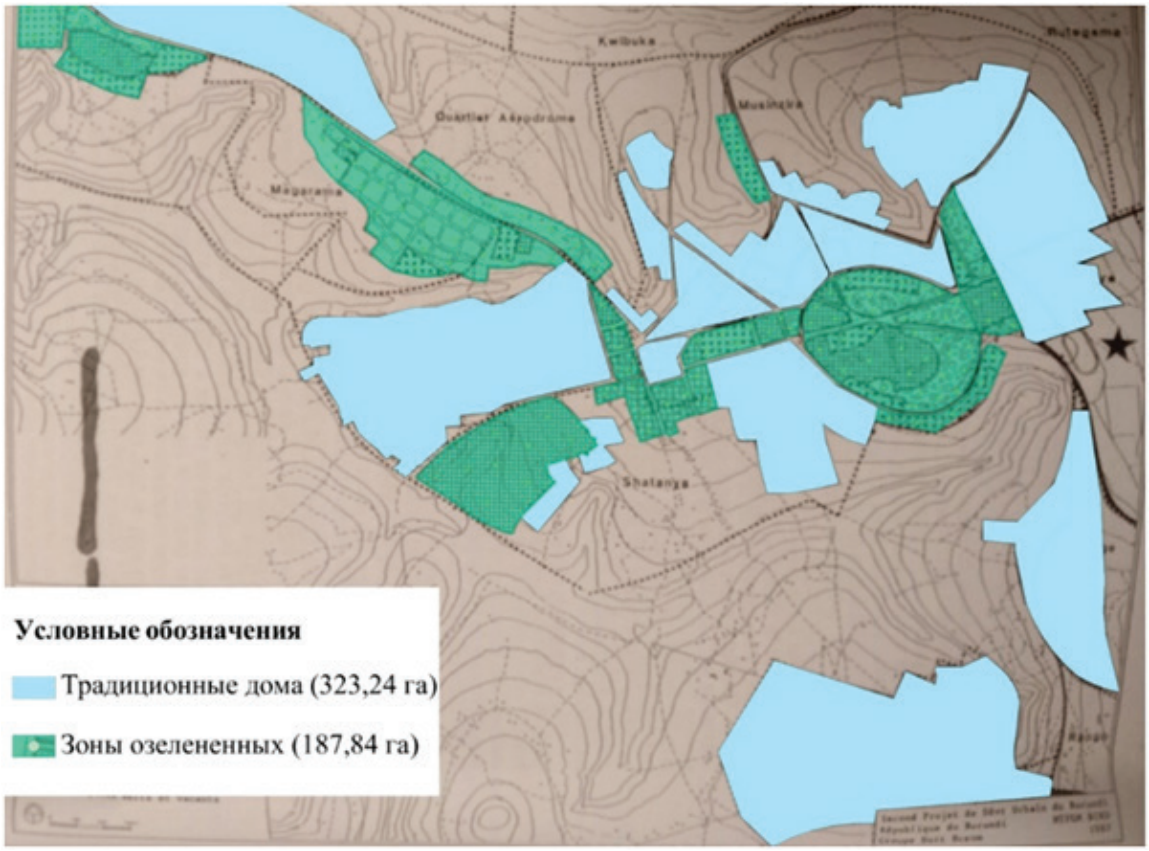


Рис. 5. Карта функционального зонирования Гитега до колонизации. Сост. И.Р. Хавьяримана

Дороги в Республике Бурунди появились с созданием города Бужумбура. Немецкие поселенцы хотели обеспечить контроль за передвижениями населения по границе с озером Танганьика. Они также построили дорогу, соединяющую города Бужумбуру и Гитегу, чтобы обеспечить подконтрольность территорий страны [2].

Бельгийский период (1916–1991)

Республика Бурунди стала реально развиваться во время бельгийской колонизации [9]. Этот период был отмечен значительным прогрессом, в рамках развития и планирования были сделаны значительные государственные инвестиции в экономическую и социальную инфраструктуру. В 1930 г. в Бужумбуре началось создание новых районов с асфальтированными дорогами, на которых появились другие типы домов (одноэтажные, двухэтажные) [9].

Двухэтажные дома очень современны, построены из таких материалов, как метелл, гравий, песок, цемент, бетон и железобетон. Они встречаются в самых престижных районах Гитеги и Бужумбуры. Во внутренних районах страны в этих домах практически не живут, поскольку они используются под гостиницы и другие объекты инфраструктуры общего назначения. В период бельгийской колонизации увеличилось количество объектов инфраструкутуры, коммерческой и экономической деятельности.

Период независимости (после 1962 г.)

После получения независимости Республики и до 1990 г. был достигнут значительный прогресс в области планирования территории и строительства. Для строительства обожженные

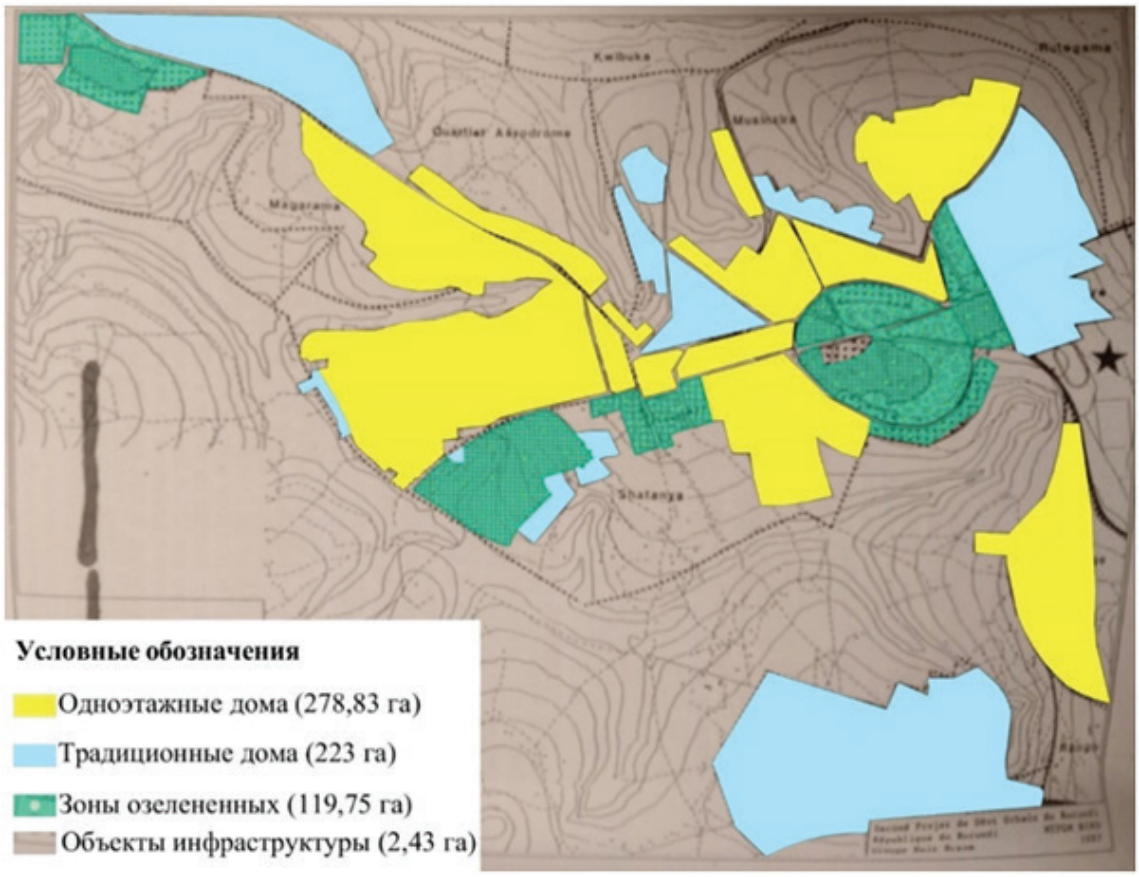


Рис. 6. Карта типов жилой застройки г. Гитега в 1885–1916 гг. Сост. И.Р. Хавьяримана



Рис. 7. Схема расположения домов в Ньямугари (район Гитеги). Сост. И.Р. Хавьяримана

кирпичи и черепица были завезены в Бурунди первыми миссионерами в конце XIX в. Затем они стали широко доступны в некоторых регионах [1].

Период между 1991 и 1990 гг. был отмечен появлением секционных домов средней этажности, количество других типов домов (двухэтажных) значительно увеличилось. Дома средней этажности были построены в 5 уровней. Тип домов средней этажности в Бурунди – это в основном кварталы, построенные в 1980-х гг. в качестве социального жилья для государственных служащих.

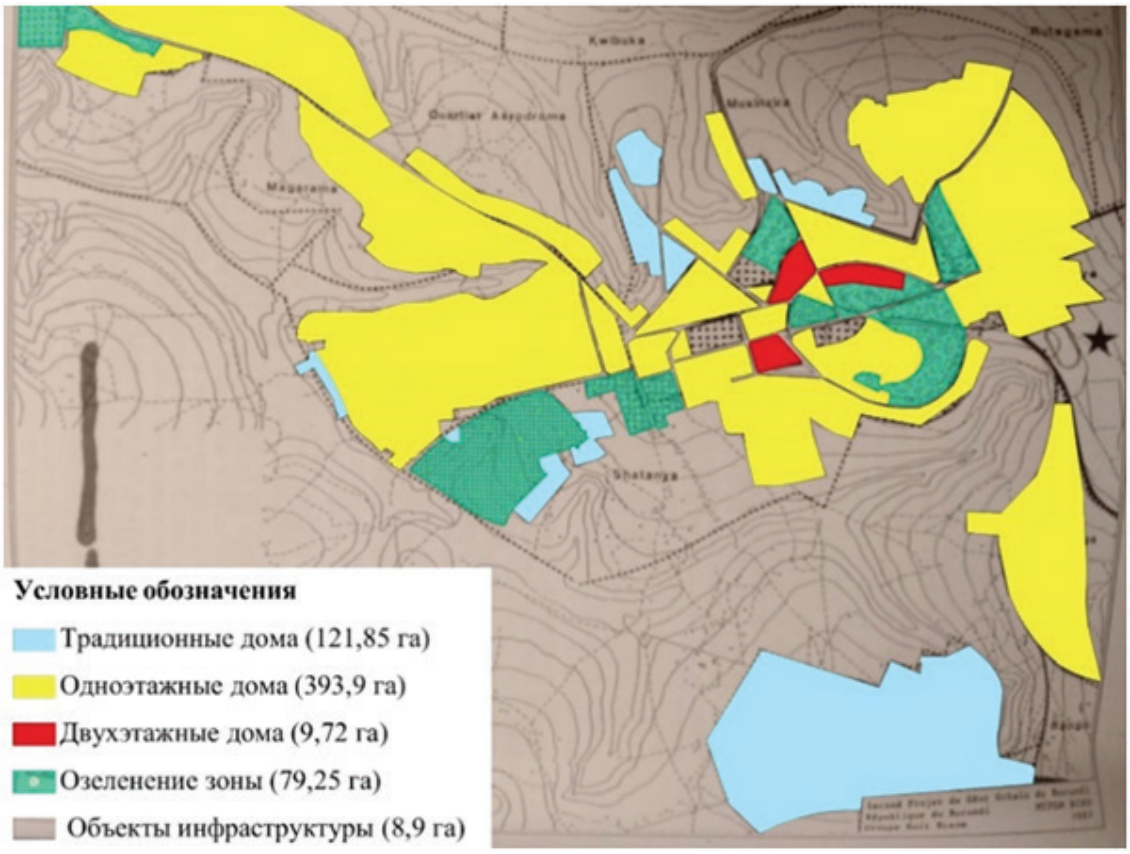


Рис. 8. Карта функционального зонирования. Гитеги в 1916–1961 гг. Сост. И.Р. Хавьяримана



Рис. 9. Схема расположения домов на участке территории в период бельгийской колонизации.
Сост. И.Р. Хавьяримана

Как показывают данные Института статистики и экономических исследований Бурунди (ISTEEBU: Institut de la statistique et des études économiques du Burundi) за 2017 г., преобладают одноэтажные дома (71,4%), количество двухэтажных составляет 22,8 %, среднеэтажных – 5.3% и традиционных домов – 0,5% [3]. “Принятие модернистских генеральных планов вновь об-

ретшими независимость африканскими государствами зачастую воспроизводило колониальную пространственную логику под новыми лозунгами, отдавая приоритет монументальным правительственным зданиям, а не решению жилищного кризиса в растущих неформальных перифериях” [10].

В 1987 г. генеральный план города разработан Офисом, отвечающим за городское планирование (OBUHA: Office Burundais del’Urbanisme, del’Habitatetde la construction). Он включал жилые, коммерческие и промышленные зоны. Промышленная зона занимала 6 га на территории существующих объектов инфраструктуры.

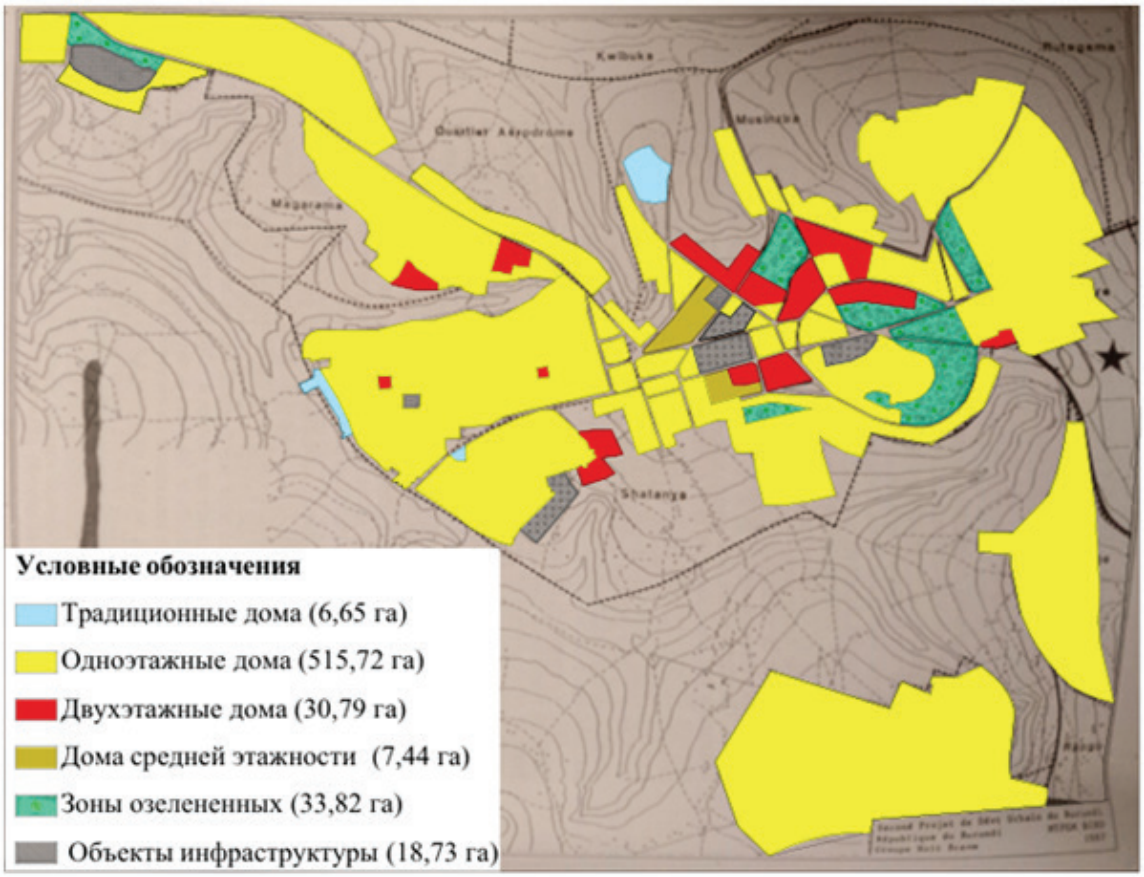


Рис. 10. Карта функционального зонирования Гитеги в 1961–1990 гг. Сост. И.Р. Хавьяримана

На рис. 11 представлена карта предложений, распределенная по принципу пропорций, поскольку все другие уже представленные карты распределены неформально (без какого-либо принципа).

Сравнение типов домов от периода до колонизации до 1990 г. показывает, что площадь традиционных, двухэтажных и секционных домов увеличилась, а одноэтажных – уменьшилась. В соответствии с предложенной картой были проложены новые второстепенные дороги. Перед строительством любого типа здания необходимо получить разрешение на строительство для соблюдения стандартов и градостроительных норм.

Градостроительные предложения для землепользования в Гитеге

Исходя из принципа пропорций предлагается 45% земли использовать для жилья, 30% – для объектов инфраструктуры и 25% - для улично-дорожной сети, и основываясь на площади, предназначенной для последней (615 га), можно рассчитать справедливое распределение [4].

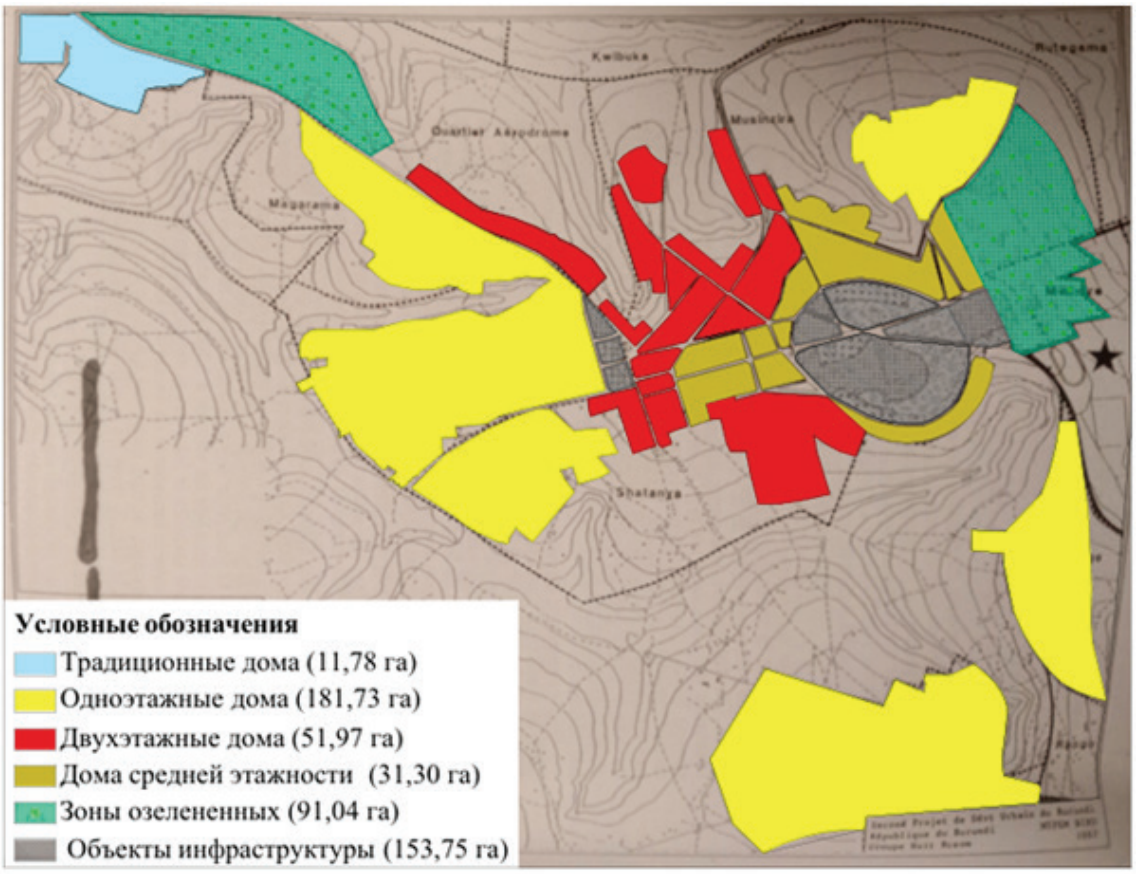


Рис. 11. Предложенная карта функционального зонирования г. Гитега. Сост. И.Р. Хавьяримана

Режим землепользования для комфорта жителей

Вид землепользования Площадь, га % Жилье 276,75 45 Объекты инфраструктуры 184,5 30 Улично-дорожная сеть 153,75 25 Итог 615 100

Обсуждение

Проведённое исследование позволяет сделать следующие выводы об эволюции жилого фонда Бурунди и ее последствиях для современного градостроительства.“Устойчивое жилище в африканском контексте должно представлять собой гибридное решение (англ. hybrid solution): заимствуя экологическую рациональность vernacular-архитектуры (традиционной, местной) и интегрируя при этом соответствующие современные технологии для повышения плотности, долговечности и улучшения санитарных условий” [11].

1. Историко-типологическая эволюция жилища прошла четыре четких этапа, каждый из которых оставил специфический след в архитектурно-планировочной ткани страны.

– Доколониальный период (до 1885 г.): жилая среда была представлена традиционными круглыми хижинами («руго») из бамбука, гнутого дерева и соломы [2, 12]. Планировка носила органический, нерегулярный характер.

– Период немецкой колонизации (1885–1916): началась территориальная организация пространства с разделением на городские и сельские зоны. Введены новые типы жилья – одноэтажные дома простых прямоугольных форм из обожженного кирпича. Заложены основы регулярной планировочной сетки в административных центрах.

– Период бельгийской колонизации (1916–1962): созданы новые кварталы с чёткой иерархией улиц, появились двухэтажные дома, асфальтированные дороги и элементы городской инфраструктуры.

– Период независимости (после 1962 г.): доминирует социально-экономический фактор. Принятие генеральных планов, рост населения и урбанизация привели к появлению среднеэтажной застройки, спонтанному жилищному строительству и обострению проблем доступности жилья.

2. Ключевые проблемы современного градостроительства: наследие колониальной планировки (жесткая функциональная сегрегация и неадаптированные к местным условиям типы жилья), однообразие решений в современных планах (акцент на многоэтажное строительство как панацея) и дисбаланс в развитии (разрыв между формальными планировочными директивами , особенно в слабо урбанизированных районах).

3. Научно-практические рекомендации, сформулированные на основе исследования:

– Диверсификация жилого фонда: необходимо отказаться от монополии многоэтажного строительства в пользу смешанной типологии, включая адаптированное современное малоэтажное жилье с использованием местных материалов.

– Гибкое функциональное зонирование: предложенная для Гитеги новая карта зонирования, основанная на принципе пропорций [4], должна предусматривать смешанную застройку для снижения транспортной нагрузки и создания пешеходно-ориентированных районов.

– Интеграция исторического наследия: при планировании должна учитывать положительный опыт традиционного жилья (экологичность, климатический комфорт) и интегрировать принципы.

– Устойчивое развитие как основа: все предлагаемые меры должны быть направлены на формирование устойчивой архитектурно-планировочной структуры.

– Перспективы дальнейших исследований видятся в детальном сравнительном анализе жилого фонда городов Бужумбуры и Гитеги, а также в разработке пилотных проектов нового жилья, синтезирующего исторические традиции и современные технологии.

Выводы

В результате ретроспективного анализа в исследовании выявлены четыре периода и соответствующие им типы жилых домов: до колонизации преобладали традиционные круглые дома, в период немецкой колонизации появились прямоугольные дома из красного кирпича и дома из прочных материалов, в период бельгийской колонизации строились новые районы, после получения независимости Республики Буруди появился генеральный план города. Проанализированы проблемы градостроительного планирования, связанные с типами жилья и слабо урбанизированными районами. Предложена новая карта функционального зонирования с использованием принципа пропорций для жилья, для объектов инфраструктуры и для улично-дорожной сети. Обозначены границы различных функциональных зон Гитеги (зоны для разных тип жилых домов и зоны озелененных). Результаты проведенного анализа могут быть использованы государственным органом планирования для развития различных городов Республики Бурунди.

Библиография

1. Institut de Statistiques et d'Études Économiques du Burundi (ISTEEBU). Densité de population. 2020. – URL : https://www.populationpyramid.net/fr/population-densite/burundi/2020/ .
2. Ancien nom du Burundi. Découvrez l'histoire fascinante de ce pays africain, Ambassade du Burundi. 2025. – URL: https://www.ambassade-du-burundi.fr/ancien-nom-du-burundi/.
3. Acquier, J.L. Le Burundi. Marseille: Editions Parenthèses.1986.
4. Institut de Statistiques et d'Etudes Economiques du Burundi (ISTEEBU). Tableau de Bord Social. 2020.– URL: https://api.insbu.bi/storage/documents/01KNPHZ2M9FYDGAYY9R4P8HMBG.pdf .
5. République du Burundi. Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme actualisé de la ville de Gitega, Horizon 2050. Gitega, 2020, p. 97.
6. Chrétien, J.P. La guerre de 1914–1918 au Burundi. Le vécu local d'un conflit mondial. Outre-Mer, 2016.– pp.127–151.
7. Conzen, M.R.G. and Alnwick, Northumberland. A Study in Town-Plan Analysis. London: Institute of British Geographers, 1960.– pp. 859–864.
8. République du Burundi. Second projet de développement urbain du Burundi. Bujumbura: Banque mondiale et Groupe huit -BCEOM, 1987, p. 317.
9. Nzikobanyanka, J.P. Techniques de construction en terre au Burundi: entre savoir-faire traditionnel et innovations contemporaines. Cah Patrim Afr, 2020. – 12(3). – pp. 38–50.
10. UNESCO World Heritage Centre. Convention du patrimoine culturel, Le rugo traditionnel du Mugamba. 2025. – URL: https://whc.unesco.org/fr/listesindicatives/5142/
11. Adeyemi, E.A. Reinterpreting vernacular architecture for sustainable development in Africa. International Journal of Scientific & Engineering Research, 2015. – 5(1). – pp. 15–22.
12. Archives de l'État en Belgique. (2024). Les rapports de l'administration coloniale au Rwanda et Burundi sont ouverts à la recherche. 2024. – URL: https://arch.arch.be/index.php?l=fr&m=actualites&r=toutes-les-actualites&a=2024-01-15-les-rapports-de-l-administration-coloniale-au-rwanda-et-burundi-sont-ouverts-a-la-recherche

References

1. Institut de Statistiques et d'Études Économiques du Burundi (ISTEEBU). Densité de population. 2020. Available from: https://www.populationpyramid.net/fr/population-densite/burundi/2020/ .
2. Ancien nom du Burundi. Découvrez l'histoire fascinante de ce pays africain, Ambassade du Burundi. 2025. Available from: https://www.ambassade-du-burundi.fr/ancien-nom-du-burundi/.
3. Acquier, J.L. (1986) Le Burundi. Marseille: Editions Parenthèses.
4. Institut de Statistiques et d'Etudes Economiques du Burundi (ISTEEBU). Tableau de Bord Social. 2020. Available from: https://api.insbu.bi/storage/documents/01KNPHZ2M9FYDGAYY9R4P8HMBG.pdf .
5. République du Burundi. Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme actualisé de la ville de Gitega, Horizon 2050. Gitega, 2020.
6. Chrétien, J.P. (2016) La guerre de 1914–1918 au Burundi. Le vécu local d'un conflit mondial. Outre-Mer, No.390-391, pp.127–151.
7. Conzen, M.R.G. (1960) Alnwick, Northumberland: A Study in Town-Plan Analysis. London: Institute of British Geographers, pp. 859–864.
8. République du Burundi. Second projet de développement urbain du Burundi. Bujumbura: Banque mondiale et Groupe huit BCEOM, 1987.
9. Nzikobanyanka, J.P. (2020) Techniques de construction en terre au Burundi: entre savoir-faire traditionnel et innovations contemporaines. Cah Patrim Afr, 12(3), pp. 38–50.

10. UNESCO World Heritage Centre. Convention du patrimoine culturel, Le rugo traditionnel du Mugamba. 2025. Available from: https://whc.unesco.org/fr/listesindicatives/5142/
11. Adeyemi, E.A. (2015) Reinterpreting vernacular architecture for sustainable development in Africa. International Journal of Scientific & Engineering Research,5(1), pp. 15–22.
12. Archives de l'État en Belgique. (2024). Les rapports de l'administration coloniale au Rwanda et Burundi sont ouverts à la recherche. Available from: https://arch.arch.be/index.php?l=fr&m=actualites&r=toutes-les-actualites&a=2024-01-15-les-rapports-de-l-administration-coloniale-au-rwanda-et-burundi-sont-ouverts-a-la-recherche

Ссылка для цитирования статьи
Хавьяримана И.Р. Эволюция жилого фонда Республики Бурунди доколониального, колониального и периода независимости / И.Р. Хавьяримана, А.С. Танкеев //Архитектон: известия вузов. – 2026. – №3(95). – URL: http://archvuz.ru/2026_3/17/ – DOI: https://doi.org/10.47055/19904126_2026_3(95)_17



© Хавьяримана И.Р., Танкеев А.С., 2026
Лицензия Creative Commons
Это произведение доступно по лицензии Creative Commons «Attrubution-ShareALike» («Атрибуция - на тех же условиях»). 4.0 Всемирная

Дата поступления: 10.04.2026
Дата рецензирования: 13.07.2026
Дата принятия к печати: 07.08.2026