

КВАРТАЛЫ «ДОХОДНЫХ» ДОМОВ. МЕТОДЫ СОХРАНЕНИЯ И ПРЕОБРАЗОВАНИЯ

Мироненко В.П., д-р архитектуры, профессор;
Шишко Н.Е., соискатель; **Борзов О.М.**, студент

Харьковский государственный технический университет
строительства и архитектуры

Харьковская национальная академия городского хозяйства

Аннотация. Во второй половине XIX — начале XX века развитие торговли и промышленности ускорило рост населения города и повлекло усиление строительства жилья. Это обусловило появление принципиально нового вида зданий - доходных жилых домов, сначала 3,4-этажных, а с появлением технических условий, до 6-7 этажей. В настоящее время почти половина зданий исторического центра города - это доходные жилые дома.

Ключевые слова: доходные дома, городская среда, принципы реконструкции.

Анотація. Мироненко В.П., Шишко Н.Є., Борзов О.М. Квартали «дохідних» будинків. Методи збереження й перетворення. У другій половині XIX - початку XX століття розвиток торгівлі й промисловості прискорило ріст населення міста й спричинило посилення будівництва житла. Це обумовило появу принципово нового виду будинків - дохідних житлових будинків, спочатку 3,4-поверхових, а з появою технічних умов, до 6-7 поверхів. У цей час майже половина будинків історичного центра міста - це дохідні житлові будинки.

Ключові слова: дохідні будинки, міське середовище, принципи реконструкції.

The summary. Mironenko V.P., Shishko N.E., Borzov O.M. Quarters of «profitable» houses. Methods of preservation and transformation. In second half XIX - the beginning of XX century development of a trade and industry has sped up growth of the population of city and has entailed amplification(strengthening) of construction of habitation. It has caused occurrence of essentially new kind of buildings - profitable apartment houses, all over again 3,4-storeyed, and with occurrence of specifications, up to 6-7 floors. Now almost half of buildings of historical city centre are profitable apartment houses.

Key words: profitable houses, the city environment, principles of reconstruction.

Актуальность темы исследования: К середине XIX века социальный состав Харькова резко изменился. Возросло количество ремесленников и торговцев, появились медеплавильные и металлообрабатывающие мастерские (в 1835 г. – чугунолитейный завод Федотова). Увеличилось число небольших ремесленных производств, которые к концу столетия занимали уже целые улицы. Основные торговые пути из Москвы, Петербурга и Киева в Крым, на Кавказ и Ближний Восток проходили через Харьков. Выгодное географическое положение способствовало превращению города в крупный торговый центр Российской империи. Расширялась сеть коммерческих предприятий, достигали огромных размеров денежные операции, росли торговые обороты, возникали акционерные общества, в том числе и иностранные. Строились новые торговые помещения, надстраивались старые гостиные дворы, появился новый вид зданий – доходные жилые дома.

Тип многоэтажного доходного жилого дома начал складываться в Харькове в 70-е годы XIX в. Первоначально дома имели индивидуальную планировку и минимальное оборудование (печное отопление). Доходные жилые дома имели существенные различия по уровню комфортабельности. После пуска первой линии водопровода (1881 год), появления канализации, центрального отопления и электрических лифтов возникли технические условия для сооружения многоэтажных жилых домов, этажность которых уже в 10-х годах XX века достигала кое-где 6-7 этажей. Здание по Сумской улице, 82, может служить примером фешенебельного односекционного доходного жилого дома, многокомнатные квартиры в котором были обставлены принадлежавшей домовладельцу мебелью. На крыше был устроен солярий, подъем на который обеспечивал лифт. Доходные дома превращались в сложный инженерный объект, требовавший дорогих материалов и оборудования, а также кооперирования средств предпринимателей и архитекторов на приобретение земельных участков.

В начале XX века в Харькове особенно активно строили 4–5-этажные секционные доходные дома которые имели компактную (линейную, Т-образную и открытую) и коридорную (галерейную) планировку. Такая компоновка позволяла размещать секции домов по всему периметру участка и являлась наиболее выгодной для заказчиков. Внутреннюю планировку секций определяло устройство лестничных клеток, в центре дома, содержавших парадную и «черную» лестницы. В эволюции планировки односекционного дома отмечается компоновочная схема на основе трех лестниц (одна - парадная, две - черные), это позволяло создавать более компактные решения. В домах коридорной системы с одноквартирной секцией и большой площадью квартиры, лестницы располагались в торцах. Благодаря этому увеличивалась площадь комнат, выходящих на

главный фасад, а кухни располагались в глубине квартиры. В домах высотой в пять и более этажей в составе лестничного узла размещали лифт. Вход в узел устраивали со стороны улицы, выкраивая для него на первом этаже небольшой вестибюль. По бокам от лестничного узла на каждом этаже прямоугольных в плане домов размещали по две квартиры, четырех-, шести- и восьми комнатные. В них входили передняя, кабинет хозяина, гостиная, столовая, спальня, детская, помещение для прислуги, кухня, ванная, туалет и кладовая, причем подсобные помещения (кухню, санузел) и спальни группировали вблизи черной лестницы. Связывал между собой помещения внутренний коридор, освещавшийся вторым светом через фрамуги. В домах, получавших в плане Т-образную форму, на каждом этаже размещалось три или четыре квартиры. Обычно в квартирах, выходивших во двор, количество комнат сокращалось до трех — четырех.

Квартиры, окна которых выходили на улицу, ценились дороже, поэтому дома возводили вдоль всего фронта земельных участков, а проезды во дворы устраивали сквозь узкие подворотни, прорезавшие первый этаж (площадь Советской Украины, 1. доходный дом страхового общества «Россия»). На больших участках, стремление разместить в секционных домах как можно больше квартир с окнами, обращенными к улице, повлекло строительство зданий с курдонерами, в которых размещали миниатюрные скверики или цветочные клумбы (Сумская ул., 17/19 архит. Н.Н. Веревкин, 1916 г. доходный дом страхового общества «Саламандра»). В многосекционных домах сложной конфигурации с замкнутыми внутренними дворами, отмечаются контрасты в уровне удобств в разных секциях, особенно в квартирах, выходящих в замкнутые дворы. Дом сложной конфигурации сохранился по ул. Рымарской, 19 (1913-1914 г. г. архит. А. И. Ржепишевский). Он отличается компактным решением лестничных узлов, квартир и комнат.

При общности планировки большинства многоквартирных доходных домов внешняя отделка их отличалась многообразием. В оформлении фасадов применялись мотивы разных исторических стилей — от готики до модерна и неоклассицизма.

Принимая во внимание современное состояние и использование бывших доходных жилых домов и градостроительных преобразований, необходимо создать оптимальные условия для обеспечения материальной сохранности памятников архитектурного и градостроительного искусства, сохранения, восстановления, восприятия и обзора исторических ансамблей и комплексов. Сформировать условия безбарьерного проникновения в архитектурной среде, модернизировать архитектурные объемы и благоустройство города. Опираясь на опыт существования доходных жилых домов, учитывая социально-экономические, архитектурно-эстетические потребности современного общества необходимо

разработать принципиально новую концептуальную структурно-пространственную модель доходного дома, которая будет соответствовать требованиям, предъявляемым новым постройкам с возможностью их последующего внедрения в историческую среду.

В результате исследований были сделаны выводы что следует переходить к передаче под дорогое жилье зданий целиком. Стремление муниципалитетов переложить бремя реновации ветшающей застройки на нетрадиционных инвесторов вполне оправданно. Они же будут заинтересованы инвестировать ремонты только получая определенную выгоду. Натурой, в виде передаваемого им жилья или финансовую, путем продажи полученных в собственность квартир.

Престижность района и комфортность подготовленного для продажи жилья могут явиться стимулами для его приобретения средним классом. Этот класс начинает формироваться и спрос на престижные квартиры-апартаменты возрастает. Следовательно, при выборе стратегии модернизации нужно опираться на маркетинговые исследования и поиск согласованности со всеми участниками процесса градостроительного развития и реконструкции застройки. Следует дополнительно изучать мнения жителей реконструируемых территорий. Сохраняя архитектурно-планировочные особенности зданий, их первоначальное назначение, необходимо учитывать тенденцию имущественного расслоения горожан и формирования у жителей разного достатка, различных требований к жилью. Исходя из этого, модернизировать квартиры в расчете на определенные категории пользователей.

Социальные потребности общества очень сильно отразились на модернизации и трансформации застройки города в целом и доходных домах в частности. Под *модернизацией* зданий понимают такой капитальный ремонт или реконструкцию, которые сопровождаются превращением здания в отвечающее современным требованиям технической и функциональной эксплуатации сооружение. Принципы модернизации зданий зависят от их особенностей, заложенных при возведении, и подчинены выбранной стратегии.

Модернизация основывается на трех предпосылках:

- приоритетности адресного проектирования состава и структуры квартир в здании;
- всесторонней ориентации на рыночную экономику;
- максимального использования особенностей конструктивного и планировочного решения строения.

Методы исследования.

- историко-типологический;
- системного анализа;
- исследования видовой структуры среды;

- статистического анализа;
- оценки адаптационного качества среды;
- экспериментального проектирования.

После революции 1917 года эксплуатация и строительство доходных домов прекратилось и следующий проект появился только в XXI веке, в октябре 2003 года в Москве. Он располагается по адресу Большой Николо-воробинский пер., д. 10. Дом пользуется огромным успехом и на данный момент заселен на 97%. А на аренду самых популярных двухкомнатных квартир даже есть очередь порядка 10 человек. Цены на аренду квартир в этом доме составляют от 3000-12000 долларов в месяц.

В планах Департамента инвестиционных программ строительства (ДИПС) существует также проект нового доходного дома рассчитанного на элиту. Уникальность проекта заключается в широком спектре эксклюзивных услуг, которые будут предоставляться арендаторам квартир. В доме будет шикарный бассейн, ресторан, конференц-зал и даже вертолетная площадка. Причем все эти услуги будут доступны только постояльцам дома, зайти, например, в ресторан посетитель с улицы не сможет. Дом будет находиться под постоянной усиленной охраной. «Рынок аренды дорогих квартир отличается повышенным спросом и стабильной динамикой роста ставок. По последним оценкам, с начала 2004 года, спрос на квартиры возрос почти вдвое. Учитывая специфику данного сегмента, доходный дом, безусловно, стал успешным проектом, доказавшим свою востребованность на рынке». Но следует также заметить что «Доходный дом» является относительно долгосрочным вложением капитала, следовательно получить реальную возможность инвестирования можно от крупных компаний или банков.

Выводы. Сохранение и развитие исторически ценных элементов архитектурно-пространственной организации города возможно с помощью восстановления доходного дома как типа городской застройки, и особенно центральной части города. Внедрение этого типа зданий - является разрешением противоречия между задачей обеспечения населения комфортабельным жильем в современных архитектурных формах и технологиях и восстановление единства архитектурного облика города.

Литература:

1. Багалей Д.И. История Слободской Украины. – Харьков: Основа, 1990. – 256с., ил.
2. Багалей Д.И., Миллер Д.П. История города Харькова за 250 лет его существования (с 1655 по 1905 год); Историческая монография. Т. 1 (XVII – XVIII в.в.) – 568с.; ил. Т.2 (XIX – XX века). – 973с., – Харьков: Изд. Харьков. Гор. Обществ. Управления, 1906–1912. – XXX табл.(репринтное издание.Х: Основа, 1993).
3. Бондаренко Б.А. Каменная летопись: История градостроительства и архитектуры Харькова: Путеводитель. – 2-е изд. – Харьков: Прапор, 1978. – 72с., ил.

4. Гусев А.Н. Харьков, его прошлое и настоящее в рисунках и описаниях: Историко-справочный путеводитель. – Харьков, 1902.-260 с., ил.
5. Дьяченко Н.Т. Улицы и площади Харькова: Очерк. – 4-е изд. – Харьков: Прапор, 1977. – 271 с., ил.
6. Красовицкий Б.М. Столичный Харьков – город моей юности. – Харьков: «Фолио», 1994. – 110с., ил.
7. Описи Харківського намісництва кінця XVIIIст. – К: Наукова Думка, 1991. – 223с., ил.
8. Тиц А.А., Шпара П.Е. Харьков: Архитектурно-исторический очерк. – К: Будівельник, 1983, – 230с., ил.
9. Харьков: Архитектура, памятники, новостройки: Путеводитель. – 2-е изд. – Харьков: Прапор, 1987. – 151с., ил.
10. Ясиевич В. Е. Архитектура Украины на рубеже XIX –XXвеков. – К: Будівельник, 1988, – 184 с., ил.

Надійшла до редакції 2.10.2006р.