

УДК 711.4(477.83)+72(477.83) Ясінський М.Р.⁷
Національний університет
“Львівська політехніка”,
кафедра “Реставрації і
реконструкції архітектурних
комплексів ”

ОСНОВНІ ЧИННИКИ, ЩО НЕГАТИВНО ВПЛИВАЮТЬ НА ЗМІНУ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ ІСТОРИЧНИХ АРЕАЛІВ МАЛИХ МІСТ

Анотація. У статті проаналізовано змін що відбуваються з житловою забудовою історичних ареалів малих міст та їх причини, підкреслено чинники та основні принципи які впливали на формування забудови міста в минулому та визначено основні чинники, що негативно впливають на зміну житлової забудови та її території у малих історичних містах.

Ключові слова: житлова забудова, міське середовище, реконструкція житла, зміна житлової забудови.

Постановка проблеми: житлова забудова в малих містечках практично не реконструюється, а реконструкції чи нове будівництво зовсім не відповідає історичним традиціям забудови міст. Це є причиною не пропрацьованих механізмів та підходів до реконструкції житла такого типу та відсутності генеральних планів розвитку історичних територій.

Мета: проаналізувати основні принципи які впливали на формування забудови міста в минулому та зміни що сьогодні відбуваються з житловою забудовою малих міст.

Завдання: визначити основні чинники, що негативно впливають на зміну житлової забудови.

Основний виклад матеріалу: Кожне місто, в процесі свого розвитку, формує певний об’ємно-просторовий

⁷ © Ясінський М.Р.

ансамбль, який певним чином залежав від принципів міського самоврядування. Найпоширенішою правовою системою міського самоврядування Центральної Європи у середні віки було Магдебурзьке Право. Поселення, яким було надано Магдебурзьке Право вважались містами.

Принцип регулярного розпланування міста з композиційним центром – ринковою площею, яка була громадським центром, структурою кварталів навколо ринкової площі і оборонний периметр, були одними з вимог надання Магдебурзького Права. Периметр міських укріплень визначав межі дії міського права. Найважливішим елементом плану середньовічного міста була ринкова площа. Невеликі містечка, особливо на ранніх стадіях їх існування, мали вигляд ринкової площі, оточеної міщанськими будинками. Структуру планів ринкових площ загалом можна характеризувати як центричну, при цьому центричність планів поєднувалась з рівністю парцель, розташованих по периметру.

Розпланування міст Галичини детально досліджував Кравцов Сергій у дисертаційному дослідженні доктора архітектури «Принципи регулярного містобудування Галичини XIV-XVII ст...». У цьому дослідженні було виділено низку принципів, властивих регулярному містобудуванню Галичини впродовж усього періоду XIV-XVII ст. Одними з них є: встановлення меж міської території з наступним її поділом на ділянку власне міста, на яке поширювалась дія магдебурзького права, ділянки городів і полів. Кожний з цих елементів землекористування підлягав регуляції [1]. Практично кожен елемент міського утворення підлягав регулярному розплануванню.

Проблеми розвитку міського середовища. Вип.2 (12) 2014

З дослідження «Принципи регулярного містобудування Галичини XIV-XVII ст.» Сергія Кравцова, для даного дослідження можна зробити низку висновків які визначатимуть чинники та основні принципи які впливали на формування забудови міста.

1). Меж міської території встановлювались з наступним її поділом: на ділянку власне міста, на яке поширювалась дія магдебурзького права, ділянки городів і полів. Практично кожен елемент міського утворення підлягав регулярному розплануванню. Регуляції не підлягали міські громадські угіддя тому часто давні фортифікації були не регулярної структури. Межі дії міського права визначав периметр міських укріплень.

2). Найважливішим елементом плану середньовічного міста була ринкова площа як осередок містобудівної композиції. Вони були прямокутні, а майже в третині випадків квадратіві з центричною структурою, при цьому центричність планів поєднується з рівністю парцелей, кварталів розташованих по периметру..

3). Елементи міст такі як вулична мережа міста та його поділ на квартали є достатньо стабільною, менш стабільною була структура поділу міських кварталів на парцелі. Найбільших змін зазнавали приміські наділи.

4). Міські квартали розділяли на парцелі, основним способом поділу міських кварталів, було виділення ділянок, обмежених фасадами будинків і так званими межовими мурами чи огорожами. Кwartали розподіляли як на суміжні парцелі, так і на місця під забудову з проходами між ними.

Основним для житлової забудови є ті принципи які стосуються поділу міста на квартали та їх розподіл на ділянки під забудову – парцелі. Як вже зазначалось всі ці

Проблеми розвитку міського середовища. Вип.2 (12) 2014

елементи підлягали вимогам регулярного планування, які також певним чином впливали на саму забудову парцелей.

Об'ємно-планувальна структура житлових будинків остаточно склалася в епоху ренесансу й барокко. Передню частину займав головний корпус, за яким пролягав двір з флігелем позаду, що спочатку використовувався як сарай чи стайня, а потім перетворювався на невелику квартиру або кухню. Подвір'я в глибині кварталу утворювали незабудовану смугу, часто відділену від сусідніх ділянок. На межових стінах могли кріпитися галереї-балкони, що з'єднували головний будинок і флігель. В деяких випадках головний будинок і флігель з'єднувалися за допомогою відкритих аркад з часом ці галереї переростають у офіцини – вузька частина споруд з допоміжними приміщеннями. [2]

Процес реконструкції історичного середовища міста завжди здійснювався і продовжуватиме відбуватись. Розглянувши яким чином відбувалась реконструкція житлових будинків на зламі минулих століть можна дійти висновку, що власники часто змінювали або розширювали функції використання будинку і наближали їх до прибуткових будинків. Це не тільки спонукало до збільшення поверховості але і сприяло зміні функції і впливало на типологію та якість житла. Покращували комфортність: влаштовували опалення, ліфти, каналізацію; естетичні якості: оновлення фасаду; містобудівний статус: зайняття більш важливого місця в архітектурному оточенні. Надбудовані об'єми майже не виділялися візуально у забудові вулиць поруч з будинками, що одразу зводилися більшої поверховості. Стилiстика оформлення надбудованих будинків (незалежно від поверховості) могла як змінюватися, так і залишатися первинною. Тут ми можемо говорити не

тільки про рішення архітектора або економічні причини, а й про вплив моди, смаків замовника на процес проектування. Найчастіше на поч. ХХ ст. декорування фасадів змінювалося на модернове. Невиразним пізньо-класицистичним об'ємам сер. ХІХ ст. надавали рис ренесансу та бароко. Багатоповерхові надбудови частіше несли зміну стилістики, так само як і надбудови, виконані зі значним розривом у часі щодо первісного будівництва. Зрозуміло, що надбудови, здійснені через кілька років після виникнення первинного об'єму, часто за проектом того ж архітектора, слабо відрізнялися від первісної стилістики фасадів [3].

Підсумовуючи вище сказане, до висновків що визначають чинники які впливали на формування забудови міста, потрібно додати наступні:

5) Основними об'ємно просторовими одиницями розпланування парцелі були: «Основний будинок» який чільним фасадом виходив на площу або важливішу з вулиць. В ХІХ ст.. будинки стають багатоквартирними. В кінці ділянки розташовувався Флігель – окрема споруда, або з'єднана з офіциною. З часом флігелі стають повноцінними житловими будинками. Офіцини – частини основного будинку які будувались вздовж меж ділянки з невеликими приміщеннями – кухні санвузли чи комірки для покоївок та відкритими галереями з боку двору, що забезпечувало доступ до санвузлів. Між офіцинами зберігали не забудований двір.

б) процес реконструкції житлової забудови є постійним та необхідним для покращення умов проживання та естетичних якостей явищем. Аналізуючи тенденцій реконструкцій, які відбувались у Києві на зламі ХVІІІ-ХІХ ст.. та в середині ХІХ ст.. можна зробити висновок, що вдалі реконструкції і надбудови будинків це ті, які зберігають

Проблеми розвитку міського середовища. Вип.2 (12) 2014

конструктивні особливості, композиційні підходи та методи декорування первісної споруди. А зміна стилістики в оформленні фасаду не є негативним а навіть закономірним явищем.

Проаналізувавши результати натурних досліджень та структурного аналізу історичної картографії, можна виділити основні причини руйнування житлової забудови тобто чинники, що впливають на зміну житлової забудови та її території.

Проведені дослідження показали, що великий вплив на стан житлової забудови мали руйнації підчас двох світових війн, які завдали значного шкоди житловій забудові. В загальному, в містечках, було знищено 40-60% забудови, а в деяких і до 80%. Най більших руйнувань зазнала рядова забудова. Поспішна відбудова рідко коли враховувала стилістику будинку матеріали і принципи згідно яких він був збудований. У випадках цілковитого руйнування будинку чи навіть забудови частини кварталу чи цілого кварталу, споруджували нову забудову яка в більшості випадків не відповідала історичному середовищу [4]. Це могли бути одно- або багато секційні будинки малої поверховості, а іноді й середньої поверховості (до п'яти поверхів). Прикладом такої забудови є приринкові квартали у Бібрці, Комарно, Добромилі, Бучачі, Болехові, Галичі, та деякі квартали житлової забудови у Жовкві, Бережанах, Рогатині. В деяких містах ці території і досі пустують, або хаотично забудовані новою самовільною забудовою різного призначення – житлова, господарська, гаражі та інше.

На цілісність та візуальне сприйняття будинку значним чином впливають дії жителів та власників такі як самовільне перепланування квартир чи пристосування до торгівельної

Проблеми розвитку міського середовища. Вип.2 (12) 2014

функції партерів, влаштування нових входів, зовнішньої реклами, самостійні ремонти або влаштування нових комунікацій з водопостачання чи каналізації в приміщеннях загального користування, використання нових матеріалів які є не сумісними з автентичними, що приводить до руйнування тинькування та декору будинку; цілеспрямоване нищення декору, не фаховий вибір колористики та оздоблення фасадів, встановлення метало-пластикових вікон, влаштування сучасної реклами, заміна покриття на покриття більш простішої форми. Фінансова неспроможність забезпечити поточний ремонт будівлі, замінити покриття, водовідведення з даху та гідроізоляцію фундаментів теж негативно впливає на стан будівлі в цілому.

На внутрішніх частинах парцелей жителі будували, та продовжують будувати нові споруди, переважно господарського характеру - гаражі, сараї та ін., що негативно впливало на просторовий уклад парцелі та кварталу в цілому. Це все було наслідком недотримання вимог окреслених історико-архітектурними опорними планами або їх відсутністю та браку коштів на фахову реставрацію. Часто історичні міста не мають розробленої документації з територіальної охорони міста такої як історико-архітектурні опорні плани, зони хорони з визначенням історичного ареалу а тим більше генплану розвитку історичного ареалу міста.

Всі ці чинники також приводять до негативної зміни силуету міст. Їх можна узагальнити наступним чином: 1) втрата доміант, таких як ратуші чи сакральні споруди; 2) нова багатоповерхова чи габаритна забудова у середмісті; 3) зміна планувальної структури кварталів міста; 4) через зруйновані та невідповідно забудовані квартали міст важко читається контур середмістя.

Проблеми розвитку міського середовища. Вип.2 (12) 2014

Узагальнюючи вище сказане можна дійти наступного висновку - основні чинники, що негативно впливають на зміну житлової забудови та її території можна розділити на 2 категорії: ті які завдали значної шкоди в минулому та ті які продовжують негативно впливати на структуру кварталів, парцелей та самої забудови і тепер.

До першої категорії належать:

1) Руйнації підчас двох світових війн, які привели до значних втрат житлової забудови і пошкодження структури кварталів і міст в цілому.

2) Спорудження нової забудови у після воєнний час в межах історичних кварталів міста, яка в більшості випадків не відповідала принципам забудови історичного середовища та порушувала планувальну структуру кварталу

3) Поспішна відбудова що не враховувала стилістику будинку матеріали і принципи згідно яких він був збудований.

4) Різке зростання кількості жителів будинку та переведення його в комунальну власність, що приводило до перепланування внутрішнього простору квартир.

До другої категорії можна віднести такі чинники:

1) Висока вартість розробки охоронної документації та брак коштів на фахову реставрацію житлової забудови.

2) Недотримання вимог окреслених історико-архітектурними опорними планами чи іншою охоронною документацією, або її відсутністю;

3) Самовільне будівництво в межах парцелей житлових та господарських споруд таких як: гаражі, сараї та ін. без дотримання принципів притаманних історичній забудові, що негативно впливає на просторовий уклад парцелі та кварталу в цілому.

Проблеми розвитку міського середовища. Вип.2 (12) 2014

4) ЖЕКи не мають коштів та не забезпечують фахову реконструкцію, а тим більше і реставрацію будівлі,

5) Поточні ремонти фасадів чи дахів, коштом ЖЕКу або жителів будинку, приводили до спрощення декору та пластики фасадів та дахів.

6) Юридичні труднощі з перепристосуванням не житлових приміщень горищ під житлові.

7) Самовільне перепланування та ремонт квартир часто приводить до пошкодження конструктивних елементів будинку, заміни традиційного заповнення вікон та дверей на невідповідне сучасне.

8) Перепристосування партерів під інші функції, що потребує зміни планування, створення нових входів, вікон та зовнішньої реклами, що негативно впливає на конструктивний стан будівлі та її візуальне сприйняття.

Всі ці чинники привели до того, що в забудові середмістя ми маємо значну кількість спотвореної та нової забудови ХХ-го століття, яка часто не відповідає парцеляції кварталів та принципам історичної забудови, а старіша забудова, часто, перебудована де змінено об'ємно-просторовий устрій будинку, зруйновано або втрачено декор та знівельовано тектоніку фасаду. Негативним є те, що процеси деградації історичного середовища відбуваються і зараз.

Висновки: Проаналізовано основні принципи які впливали на формування забудови міста в минулому та зміни що сьогодні відбуваються з житловою забудовою малих міст. Визначено, що основні чинники, що негативно впливають на зміну житлової забудови та її території можна розділити на 2 категорії: ті які завдали значної шкоди в минулому (руйнації підчас двох світових війн, спорудження нової

дисгармонійної забудови у після воєнний час, поспішна відбудова зруйнованих споруд, різке зростання кількості жителів будинку), та ті які продовжують негативно впливати на структуру кварталів, парцелей та самої забудови і тепер (висока вартість розробки охоронної документації, порушення вимог окреслених охоронною документацією, якщо така є, самовільне будівництво в межах парцелей, відсутність фахової реконструкції, чи реставрації будівлі, спрощення декору та пластики фасадів та дахів підчас проведення поточних ремонтів, простій не житлових приміщень, самовільне перепланування та ремонт квартир, заміни традиційного заповнення вікон та дверей на невідповідне сучасне, використання сучасної реклами).

В сьогоднішній, необхідно підчас реконструкції житлової забудови малих міст комплексно підходити до процесу реконструкції, обережно ставитись до доповнення парцелей та кварталів в цілому та зміни стилістики фасаду але не відкидати їх.

Література:

1) Кравцов С.. Принципи регулярного містобудування Галичини XIV-XVII ст.// Вісник Укрзахідпроектреставрація №17. –Львів-2007.- с.112-184;

2) Тригубова Т.О. Львів, архітектурно-історичний нарис // Будівельник – Київ-1989.-58с.

3) Мокроусова О.Г. Надбудовні процеси кінця XIX - початку XX століття як характерна ознака будівельного підйому // Реконструкція житла. - 2006 - №7. - С. 95-110.

4) Ясінський М. Стан житлової забудови історичних ареалів малих міст та основні підходи до її реконструкції // Традиції та новації у вищій архітектурно-художній школі. – 2012 - №4. – С. 188-193.

Стаття надійшла до редакції у грудні 2013р.