

УДК 728.03+69.059

О. П. Пекарчук

*аспірант**Національного університету «Львівська політехніка»,
кафедра архітектурного проектування*

АНАЛІЗ НОРМАТИВНОЇ БАЗИ РЕКОНСТРУКЦІЇ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ КІНЦЯ ХІХ – ПОЧАТКУ ХХ СТ. У ЛЬВОВІ

Анотація: у статті проведено порівняльний аналіз вимог нормативних документів ССРСР та України щодо реконструкції багатоквартирних будинків кінця ХІХ – початку ХХ століть м. Львова.

Ключові слова: реконструкція, багатоквартирні будинки кінця ХІХ – початку ХХ століть, державні будівельні норми, відомчі будівельні норми.

Постановка проблеми. Проведення капітального ремонту та реконструкції багатоквартирних будинків кінця ХІХ – початку ХХ ст. було актуальним протягом усього періоду їх експлуатації.

У кожен період процес реконструкції проводився відповідно до різних нормативних документів. Зміни архітектурно-планувальної структури, проведені на основі прописаних у них вимогах, носять як негативний так і позитивний вплив на якісні характеристики даного житла.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Стаття базується на аналізі нормативних документів чинних у різний час 1964-1971 рр. [5], 1971-1986 рр. [6], 1986-1990 рр. [3], 1990-2005 рр. [4, 13], 2006-2009 рр. [1, 12] та з 2010 року і до сьогодні [2], які використовувалися під час розробки проектів реконструкції багатоквартирних будинків кінця ХІХ – початку ХХ ст. м. Львова.

Формулювання цілі статті. Порівняти нормативні документи з метою визначення особливостей процесу реконструкції багатоквартирних будинків кінця ХІХ – початку ХХ ст. м. Львова.

Виклад основного матеріалу. У Львові наприкінці ХІХ – початку ХХ ст. будівництво багатоквартирних будинків регулювалося будівельними статутами 1876, 1877, 1885 та 1892 років. Відповідно до них нормувалися конструктивно-технічні та пожежні вимоги проектування будівель, визначався склад проектної документації, але не були вказані нормативні показники до розпланувальної структури. Спеціальних нормативів для розробки проектів реконструкції будинків не було, тому архітектор визначав необхідні об'ємно-розпланувальні параметри відповідно до існуючих на той час уявлень про комфорт житла.

Чимало реконструкцій на початку ХХ ст. було проведено у багатоквартирних будинках, побудованих наприкінці ХІХ ст. з метою влаштування в помешканнях ванних кімнат та туалетів із під'єднанням їх до міської каналізації. Реконструкція проводилась комплексно для цілого будинку, оскільки окремі багатоквартирні будинки на той час належали одному власнику. Також були розроблені проекти реконструкції багатоквартирних будинків з метою збільшення житлової площі. Для цього були добудовані флігелі до головної частини будинків (рис. 1а).

У 20 – 30-х рр. ХХ ст. багато проектів реконструкції передбачали надбудову будинку додатковим житловим поверхом, добудову частини будинку, адаптацію приміщень першого поверху під об'єкти громадського призначення. При надбудові запроектовані санвузли та кухні інколи не розміщувались на одній осі з існуючими підсобними приміщеннями (рис. 1б, в).

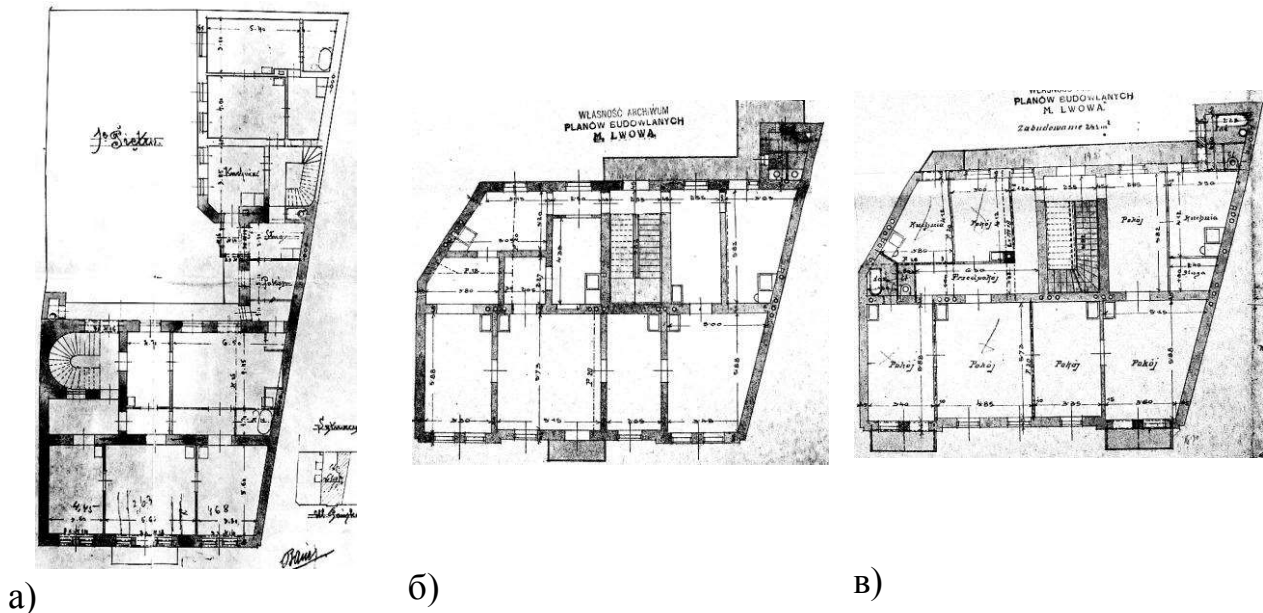


Рис.1. Проекти реконструкції багатоквартирних будинків кінця ХІХ – початку ХХ ст.: а) план другого поверху (прибудова флігеля) вул. І. Франка, 7 відповідно до проекту 1911 р. (арх. В. Раух та В. Бауер) [7]; б) план другого поверху; в) план третього (надбудованого) поверху вул. Шептицьких, 6 відповідно до проекту 1928 р. (арх. І. Корнхабер) [8]

У радянський період проекти реконструкції, капітального ремонту багатоквартирних будинків кінця ХІХ – початку ХХ ст. мали відповідати будівельним нормам СНиП II-Л.1-62 «Жилые здания. Нормы проектирования» [5], а згодом СНиП II-Л.1-71* «Жилые здания. Нормы проектирования» [6], СНиП 2.08.01-85 «Жилые здания» [3], СНиП 2.08.01-89 «Жилые здания» [4]. Ці нормативні документи, передусім, були розроблені для регулювання будівництва нових багатоквартирних будинків, які мали суттєві відмінності від історичних житлових будинків: за конфігурацією плану, орієнтацією,

прольотами між несучими стінами, розташуванням сходових кліток, висотою приміщень, кількістю кімнат у квартирі і т.д.

Першим нормативним документом, у якому були наведені відмінні типологічні показники нового житла та реконструйованих історичних будівель були «Рекомендации по перепланировке и повышению благоустройства жилых домов старой застройки городов». Їх розробив Ленінградський науково-дослідний інститут Академії комунального господарства ім. К. Д. Памфілова у 1964 році на основі обстеження у восьми містах багатоквартирних будинків історичної забудови, аналізу інвентарних креслень 129 житлових будинків, які побудовані до 1917 року, дослідження діяльності проектних організацій та аналізу 21 експериментального проекту, які були розроблені ЛНДІ АКГ [11]. У рекомендаціях зазначалося, що під час модернізації історичних багатоквартирних будинків необхідно збільшити на 25-50 м² верхню межу корисної площі квартир у порівнянні із значеннями, наведеними у СНиПу, запропоновано не обмежувати глибину кімнат, а для визначення пропорцій кімнати був використаний спеціальний макет. У документі було запропоновано диференційний підхід до визначення пропорцій кімнати (співвідношення ширини, довжини та висоти) залежно від функціонального призначення приміщення. Відповідно до СНиП II-Л.1-62 максимальна глибина кімнат становила 6 м², а глибина кімнати не повинна перевищувати її ширину більше, ніж в два рази. Враховуючи те, що орієнтації будинку, який реконструюють, змінити неможливо, у рекомендаціях припускали проектування квартир, які не відповідають нормам інсоляції, при умові, якщо сумарна корисна площа таких квартир не буде перевищувати 20% від всієї корисної площі будинку. Відповідно до СНиПу відношення площі світлових прорізів житлових кімнат і кухонь до площі підлоги цих приміщень повинно бути в межах 1:8, а віддаль між паралельними корпусами у районах нової забудови повинна становити не менше двох їх висот. У районах історично сформованої забудови дана вимога не дотримується, навіть демонтаж малоцінних флігелів не забезпечить її виконання, а також розмір вікон не відповідає нормативній величині. Тому у рекомендованих нормах запропоновано не нормувати освітленість кухонь, а для житлових кімнат рекомендовано перевіряти освітленість за допомогою розрахунку, при якому обраховувати її тільки для частини кімнати, яка відповідає максимальній площі для певного функціонального призначення кімнати [11, с. 115-116]. У «Рекомендаціях» встановлені допустимі величини коефіцієнту k₁ для різних типів квартир і площі передпокоїв, які не зазначені у СНиП II-Л.1-62, для всіх приміщень вказані мінімальні та рекомендовані параметри, а для корисної площі – максимальні. Зазначена мінімальна ширина житлових кімнат: окремо для загальних кімнат і спалень. Диференційно

визначаються при модернізації мінімальні та рекомендовані площі санвузлів, кухонь, передпокоїв для квартир з однаковою кількістю кімнат [11]. Авторами були проаналізовані проекти модернізації історичних багатоквартирних будинків РСФСР, тому в основному вони використовувались для розробки проектів на території міст, які були досліджені. Однак, дані рекомендації не були враховані при розробці будівельних нормативів СНиП II-Л.1-71*, а також не розроблено окремих нормативів для регулювання процесу реконструкції історичної багатоквартирної забудови.

Таблиця 1

Нормативні площі квартир

Кількість житлових кімнат в квартирі	Корисна площа квартири, м ²						
	СНиП II-Л.1-62	СНиП II-Л.1-71*	СНиП 2.08.01-85	СНиП 2.08.01-89	ВСН 61-89 (р)	ДБН В.2.2-15-2005	Рекомендації 1964 р.
1	28-36	28-36	36	28-36	25 (33)-36	30-40	33-38
2	36-45	41-48	53	44-53	40 (48)-53	48-58	47-51
3	45-56	58-63	65	56-65	53 (63)-65	60-70	58-63
4	56-68	70-74	77	70-77	67 (74)-77	74-85	75-80
5	68-80	84-91	95	84-95	81 (91)-95	92-98	86-97
6	-	-	-	96-108	93(105)-108	-	-

Житлові приміщення. Будівельні норми, які були чинні у радянський час і регламентували процес реконструкції, мають спільні та відмінні нормативні показники. У квартирах з різною кількістю житлових кімнат змінювалися нормативні показники корисної площі квартир у сторону зростання, хоча площа однокімнатних квартир залишалася незмінною (табл. 1). Незмінною у СНиП II-Л.1-62, СНиП II-Л.1-71* та СНиП 2.08.01-85 залишався нормативний показник глибини житлових кімнат, який повинен становити не більше 6 м та бути не більшим подвійної їх ширини [3, 5, 6]. Відповідно до СНиП 2.08.01-85 площа житлової кімнати в однокімнатних квартирах повинна бути не менше 12 м² [3, с.6]. У двокімнатних квартирах площа загальних кімнат згідно з СНиПом II-Л.1-62 та СНиП II-Л.1-71* повинна бути не менше 15 м² [5, с. 14; 6, с. 16], а відповідно до СНиП 2.08.01-85 – не менше 16 м² [3, с. 6], а у трьохкімнатних квартирах площа загальних кімнат повинна бути не менше 15 м² (СНиП II-Л.1-62) та 16 м² (СНиП II-Л.1-71*, СНиП 2.08.01-85) [5, с. 14; 6, с. 16; 3, с. 6]. У всіх вище перелічених будівельних нормах зазначено, що площа житлової кімнати повинна бути не менше 8 м², а у СНиП II-Л.1-62 допускалось влаштовувати у трьох – п'ятикімнатних квартирах одну із спалень площею не менше 6 м². Площа першої спальні (для батьків) відповідно до СНиП II-Л.1-62 повинна бути не менше 10 м² [5, с. 14], а у СНиП II-Л.1-71* – не менше 12 м²[6, с. 16].

Підсобні приміщення. Площа кухні відповідно до СНиП II-Л.1-62 повинна бути не менше 6 м², а її ширина не менше 1,6 м, проте не допускалося

влаштування кухонь-ніш [5, с. 14]. У СНиП II-Л.1-71*, СНиП 2.08.01-85, СНиП 2.08.01-89 вказано, що площу кухні доцільно приймати не менше 8 м^2 , а також в однокімнатних квартирах можна було зменшувати площу кухні до 5 м^2 і влаштовувати кухні-ніші, які необхідно обладнувати електроплитою та примусовою витяжною вентиляцією [6, с. 16; 3, с. 6; 4, с. 7]. Не допускалося влаштовувати вхід до туалету або суміщеного санвузла з житлових кімнат та кухні, проте дозволено було влаштовувати прохід у ванну (душову) кімнату, не обладнану унітазом, із кухні та спальні, за умови влаштування у приміщенні додаткових дверей для зв'язку з коридором, холлом або шлюзом. У СНиП II-Л.1-71* та у всіх наступних нормативних документах прописана заборона розташовувати ванні кімнати та туалети над житловими кімнатами та кухнями. Відповідно до СНиП II-Л.1-62 тривалість інсоляції повинна бути забезпечена таким чином: в двокімнатних квартирах – не менше ніж в одній кімнаті; у трьох – п'ятикімнатних – не менше ніж у двох кімнатах [5, с. 6-7], а відповідно до СНиП II-Л.1-71* у п'ятикімнатних інсоляція мала бути забезпечена у трьох житлових кімнатах [6, с. 9]. У СНиП 2.08.01-85 та СНиП 2.08.01-89 вимоги до інсоляції були знижені: інсоляція повинна бути забезпечена в одно – трьохкімнатних квартирах – не менше ніж в одній кімнаті, в чотирьох – шестикімнатних квартирах – не менше ніж у двох кімнатах [3, с. 3; 4, с. 1].

У радянський час були розроблені відомчі будівельні норми "Реконструкция и капитальный ремонт жилых домов. Нормы проектирования ВСН 61-89 (р)" [13], у яких містилися доповнення та уточнення вимог до чинних Будівельних Норм і Правил проектування багатоквартирних будинків, їх систем інженерного обладнання та конструкцій, визначені об'ємно-планувальні та конструктивні особливості будинків, що потребують реконструкції та капітального ремонту. Проте, дані норми не поширювалися на проекти реконструкції та ремонту багатоквартирних будинків, які є пам'ятками архітектури, культури та історії, а серед досліджуваних об'єктів таких – близько половини. Відповідно до ВСН 61-89 (р) допускалися кімнати глибиною більше 8 м, якщо влаштовувалася витяжна вентиляція із найвіддаленішої зони від вікна, а природнє освітлення залишалося у межах норми. Було визначено, що мінімальна ширина загальної кімнати повинна бути не менше 2,5 м, спальні – 2 м, холу – 1,2 м. В однокімнатних квартирах дозволялося залишати кухні площею не менше 6 м^2 , а також можна було влаштовувати вхід із кухні до ванної кімнати, якщо площа кухні перевищувала нормативну більше, ніж на 1 м^2 . Дозволялося залишати кухні без природнього освітлення, якщо вони були обладнані електроплитами, люмінесцентним освітленням та витяжною вентиляцією, а також межували з приміщенням з природнім освітленням і 30% площі перегородки між ними були виконані з світлопрозорого застакління.

Наказом Державного комітету з цивільного будівництва і архітектури при Держбуді СРСР були затверджені норми ВСН 55-87(р), в яких містилися інструкції щодо складу, послідовності розробки, узгодження та затвердження проектно-кошторисної документації для реконструкції та капітального ремонту житлових будинків [9]. Положення, в яких було визначено склад і порядок функціонування системи технічного обслуговування, реконструкції та ремонту багатоквартирних будинків, містилися у Відомчих будівельних нормах ВСН 58-88 (р) [10].

Таблиця 2

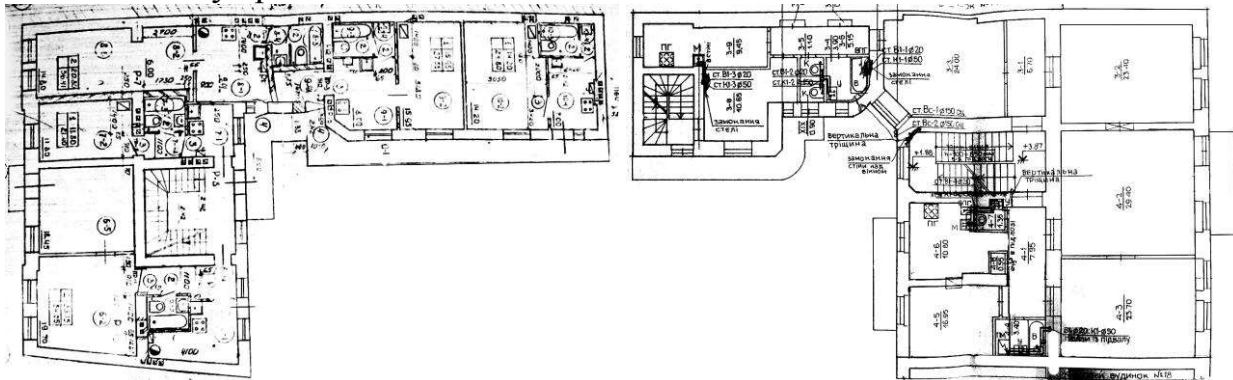
Порівняння розпланувальних показників нормативних документів

Нормативні показники	СНиП П-Л.1-62	СНиП П-Л.1-71*	СНиП 2.08.01-85	СНиП 2.08.01-89	ВСН 61-89 (р)	ДБН В.2.2-15-2005	ДБН В.3.2-2-2009	Рекомендації 1964 р.
Глибина житлових кімнат	не більше 6 м і не більше подвійної їх ширини	не більше 6 м і не більше подвійної їх ширини	не більше 6 м і не більше подвійної їх ширини	-	не більше 8 м, якщо забезпечене нормативне природне освітлення	-	-	не обмежується
Площа загальних кімнат повинна бути не менше:								
в 1-кімнатних квартирах	12 м ²	-	12 м ²	-	-	15 м ²	-	14 м ²
в 2-кімнатних квартирах	15 м ²	15 м ²	16 м ²	-	-	17 м ²	-	13 м ²
в 3-кімнатних квартирах	15 м ²	16 м ²	16 м ²	-	-	17 м ²	-	15 м ²
в 4- і 5-кімнатних квартирах	18 м ²	18 м ²	16 м ²	-	-	17 м ²	-	17 м ²
Площа спальні не менше:								
першої на 2 особи	10 м ²	12 м ²	-	-	-	14 м ²	-	9 м ²
решти на 2 особи	8 м ²	10 м ²	-	-	-	14 м ²	-	-
на 1 особу	8 м ² (6 м ²)**	8 м ²	8 м ²	8 м ²	-	10 м ²	-	6 м ²
Площа кухні	≥6 м ²	≥7 м ² (5 м ²)*	≥8 м ² (5 м ²)*	≥8 м ²	≥6 м ²	≥8 м ² (7 м ²)*	-	≥6 м ²
Влаштування кухні-ніші	не допускається	-	допускається	допускається в 1-кімнатних квартирах ≥5 м ²	-	допускається в 1-кімнатних квартирах	допускається	-
Мінімум ширина кухні	≥1,6 м	≥1,9 м	-	≥1,7 м	-	≥1,8 м	-	≥1,6 м
Влаштування суміщених санвузлів	допускається	допускається в 1-кімнатних квартирах	допускається в 1-кімнатних квартирах	допускається в 1-кімнатних квартирах	-	допускається в 1-кімнатних квартирах	допускається	-
Вхід у туалет або суміщений санвузол	не допускається із житлових кімнат і кухні	не допускається із житлових кімнат і кухні	не допускається із житлових кімнат і кухні	не допускається із житлових кімнат і кухні	-	не допускається із житлових кімнат і кухні	допускається з будь-яких приміщень квартири, крім кухні	-
Вхід у ванну кімнату	допускається із кухні та із спальні	допускається із кухні та із спальні, якщо наявні другі двері в хол або коридор	допускається із кухні та із спальні, якщо наявні другі двері в хол або коридор	-	допускається із кухні, її площа перевищує нормативну на 1 м ²	-	допускається з будь-яких приміщень квартири, крім кухні	допускається із кухні та із спальні

Примітка: * в однокімнатних квартирах; ** у трьох- – п'ятикімнатних квартирах

На заміну радянським нормам СНиП 2.08.01-89 у 2006 р. набули чинності ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» [1], які поширювалися на реконструкцію житлових будинків. Крім вимог цих Норм, під час реконструкції багатоквартирних будинків, окрім пам'яток культурної спадщини, враховували ВСН 61-89 (р). Відповідно до вимог ДБН В.2.2-15-2005 площа загальної кімнати в однокімнатній квартирі повинна бути не меншою

15 м², а у квартирах з іншою кількістю кімнат - не менше 17 м². Мінімальна площа спальні на одну особу в порівнянні з СНиП 2.08.01-89 була збільшена на 2 м² і становить 10 м². Мінімальна площа спальні на дві особи повинна бути не менше 14 м². Мінімальна площа кухні для дво- та більше кімнатних квартир залишилась незмінною і становить 8 м². В однокімнатних квартирах кухня мала бути не менше 7 м². Тривалість інсоляції повинна відповідати нормативу: в одно – трикімнатних квартирах - не менше ніж в одній кімнаті; у чотири- і п'ятикімнатних - не менше ніж у двох кімнатах; у шести- і більше кімнатних - не менше ніж у трьох кімнатах.



а)

б)

Рис. 2. Приклади перепланування багатоквартирних будинків кінця XIX – початку XX ст.: а) плану 2-го поверху будинку на вул. Остряниці, 10 відповідно до проекту реконструкції 1986 р., розробленого МЖКХ УССР «УКРЖИЛПРЕМПРОЕКТ»; б) плану 2-го поверху будинку на вул. Бандери, 16 відповідно до проекту реконструкції 2009 р., розробленого «НДІ ПРОЕКТРЕКОНСТРУКЦІЯ»

З 2010 року набули чинності вимоги ДБН В.3.2-2-2009 [2], які поширюються на розробку проектів із реконструкції та капітального ремонту багатоквартирних будинків кінця XIX – початку XX ст. та скасовують дію ВСН 61-89(р). У результаті цього реконструкція старого та будівництво нового багатоквартирного житла проводяться за різними нормативними документами. Однак, згідно з нормами до проектів реконструкції історичної багатоквартирної забудови кінця XIX – початку XX ст. використовують ті ж нормативні показники, як і для індустріальної типової житлової забудови, хоча будинки зведені у різний період та мають відмінні характеристики. Відповідно до вимог ДБН В.3.2-2-2009 допускається влаштовувати вхід до житлової кімнати з газифікованих кухонь-їдалень, якщо житлова кімната має другий вихід у негазифіковане приміщення, а також можна влаштовувати вхід у суміщені санвузли, ванні кімнати і вбиральні з будь-яких приміщень квартири, крім кухонь. При реконструкції та капітальному ремонті багатоквартирних будинків забороняється розміщувати кухні та санвузли (ванні кімнати, туалети) над і під

житловими кімнатами. При проектуванні реконструкції, капітальних ремонтах і переплануваннях окремих квартир було заборонено влаштування нових віконних прорізів і розширення існуючих віконних та балконних прорізів, а також зміну кольорів і форм віконних рам, балконних дверей. Для регулювання проведення у багатоквартирних будинках кінця XIX – початку XX ст., які є пам'ятками архітектури, всіх видів реставраційних, консерваційних, реабілітаційних, ремонтних та відновлювальних робіт, за винятком робіт із благоустрою території та художньо-реставраційних робіт, був введений в дію ДБН В.3.2-1-2004 [12].

Висновки. За допомогою методу індустріального комплексного капітального ремонту архітектурно-планувальну структуру багатоквартирних будинків Львова кінця XIX – початку XX ст. намагались змінити на малогабаритне типове односімейне житло без розробки спеціальної нормативної бази, тільки на основі наведених вище будівельних нормативів. У зв'язку з цим радянський досвід реконструкції був невдало завершений. Даний підхід до реконструкції продемонстрував не лише свою економічну та екологічну недієвість, але й те, що львівську історичну забудову неможливо пристосувати під типове житло.

У результаті порівняльного аналізу вимог нормативних документів та 100 інвентарних планів багатоквартирних будинків зроблено висновок:

- враховувати об'ємно-планувальні типологічні характеристики історичних будинків при визначенні завдань реконструкції ;
- чинні нормативи потребують врахування сучасних будівельно-конструктивних та інженерно-технічних рішень.

Література:

1. Житлові будинки. Основні положення. ДБН В.2.2-15-2005 – [Чинний від 2006-01-01] – К. : Державний комітет України з будівництва та архітектури, 2005. – 36 с. – (Державні будівельні норми України).
2. Житлові будинки. Реконструкція та капітальний ремонт. ДБН В.3.2-2-2009 – [Чинний від 2010-01-01] – К. : Мінрегіонбуд України, 2009 — 16 с. — (Державні будівельні норми України).
3. Жилые здания. СНиП 2.08.01-85 – [Чинний від 1986-07-01] – М.: Госстрой СССР, 1986. – 14 с. – (Строительные нормы и правила).
4. Жилые здания. СНиП 2.08.01-89 – [Чинний від 1990-01-01] – М.: Госстрой СССР, 1990. – 16 с. – (Строительные нормы и правила).
5. Жилые здания. Нормы проектирования. СНиП II-Л.1-62 – [Чинний від 1964-04-01] – М.: Госстрой СССР, 1964. – 16 с. – (Строительные нормы и правила).

6. Жилые здания. Нормы проектирования. СНиП II-Л.1-71* – [Чинний від 1971-04-01] – М.: Госстрой СССР, 1978. – 32 с. – (Строительные нормы и правила).

7. ДАЛО, ф. 2, оп. 3, спр. №693 «Будинок на вулиці Франка, 7».

8. ДАЛО, ф. 2, оп. 1, спр. №4703 «Будинок на вулиці Шептицьких, 6».

9. Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий. ВСН 55- 87(р) – [Чинний від 1988-01-01] – М.: Госгражданстрой, 1987. – 54 с. – (Ведомственные строительные нормы).

10. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения. ВСН 58-88 – [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://dbn.at.ua/load/normativy/vsn/28>

11. Рекомендации по перепланировке и повышению благоустройства жилых домов старой застройки городов/ [под ред. С. Д. Химунина]; Ленинград. науч.-исслед. ин-т Акад. коммунального хоз-ва – Л. ; М.:Стройиздат,1965.- 134 с.-(ил.)

12. Реконструкція, ремонт, реставрація об'єктів невиробничої сфери. Реставраційні, консерваційні та ремонтні роботи на пам'ятках культурної спадщини. ДБН В.3.2-1-2004 – [Чинний від 2005-01-01] – К.: Держбуд України, 2005. – 120 с. – (Державні будівельні норми України).

13. Реконструкция и капитальный ремонт жилых домов. Нормы проектирования. ВСН 61-89 (р) – [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://dbn.at.ua/load/normativy/vsn/28>

Аннотация

В статье проведен сравнительный анализ требований нормативных документов СССР и Украины для реконструкции многоквартирных домов конца XIX - начала XX веков Львова.

Ключевые слова: реконструкция, многоквартирные дома конца XIX - начала XX веков, государственные строительные нормы, ведомственные строительные нормы.

Annotation

The article presents a comparative analysis of the regulatory requirements of the USSR and Ukraine for rehabilitation of Lviv apartment buildings of the late XIX - early XX centuries.

Keywords: reconstruction, apartment buildings of the late XIX – early XX centuries, State Building Codes, Industry-Specific Construction Standards.