

АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНА РЕКОНСТРУКЦІЯ ІСТОРИЧНИХ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ ЛЬВОВА

Пекарчук О.П., к. арх.,

Національний університет «Львівська політехніка»

oxikpek@gmail.com

Анотація. У статті розглянуті особливості архітектурно-планувальної структури багатоквартирних будинків Львова, збудованих наприкінці ХІХ – на початку ХХ ст. На основі результатів натурних обстежень та аналізу архівних креслень, інвентарних планів, проектів реконструкції історичних багатоквартирних будинків Львова визначено чотири етапи зміни архітектурно-планувальної організації будівель протягом кожного історичного періоду їх експлуатації. Зміна архітектурно-планувальної структури історичних багатоквартирних будинків – це закономірне явище, зумовлене змінами нормативних показників і соціально-економічної політики держави, науково-технічним розвитком, моральним та фізичним старінням будівель. У роботі запропоновані рекомендації щодо реконструкції історичної багатоквартирної забудови Львова.

Ключові слова: архітектурно-планувальна структура, реконструкція, історичні багатоквартирні будинки Львова, житлове середовище.

АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНАЯ РЕКОНСТРУКЦИЯ ИСТОРИЧЕСКИХ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ ЛЬВОВА

Пекарчук А.П., к. арх.,

Национальный университет «Львовская политехника»

oxikpek@gmail.com

Аннотация. В статье рассмотрены особенности архитектурно-планировочной структуры многоквартирных домов Львова, построенных в конце ХІХ – начале ХХ вв. На основе результатов натурных обследований и анализа архивных чертежей, инвентарных планов, проектов реконструкции исторических многоквартирных домов Львова определены четыре этапа изменения архитектурно-планировочной организации зданий в течение каждого исторического периода их эксплуатации. Изменение архитектурно-планировочной структуры исторических многоквартирных домов – это закономерное явление, обусловленное изменениями нормативных показателей и социально-экономической политики государства, научно-техническим развитием, моральным и физическим старением зданий. В работе предложены рекомендации по реконструкции исторической многоквартирной застройки Львова.

Ключевые слова: архитектурно-планировочная структура, реконструкция, исторические многоквартирные здания Львова, жилая среда.

ARCHITECTURAL AND PLANNING RECONSTRUCTION OF THE HISTORIC APARTMENT BUILDINGS OF LVIV

Pekarchuk O.P., Ph.D.,

National University "Lviv Polytechnic"

oxikpek@gmail.com

Abstract. The article describes the features of the architectural and planning structure of Lviv apartment buildings built at the end of the 19th and in the early 20th centuries. On the basis of the results of model inspections and analysis of the archives drafts, inventory plans, projects of reconstruction of historic apartment buildings of Lviv four stages of change in architectural and planning organization of buildings during every historical period of their exploitation have been identified. The change of the architectural and planning structure of historic apartment buildings is the natural phenomenon, caused by the changes of standards and socio-economic policy of the state, scientific and technical development, moral and physical aging of buildings. The paper describes the expedient activities to be carried out during the architectural and planning reconstruction of the historic apartment buildings of Lviv: architectural (re-planning, dismantling or completion of volumes of buildings, arrangement of apartments and terraces at the attic level, etc.), constructional (arrangement of sound insulation and water-proofing, using transparent walls, etc.), engineering (forced ventilation equipment, installation of Solatubes, elevators, etc.) and aesthetic (modern greenery systems, finishing materials, etc.).

Keywords: architectural and planning structure, reconstruction, historic apartment buildings of Lviv, living environment.

Вступ. Багатоквартирна забудова Львова кінця XIX – початку XX ст. є невід’ємною складовою історичного ареалу міста. Вона становить значну частину житлового фонду та має велике значення для соціально-економічного розвитку міста.

Проведення реконструкції історичної багатоквартирної забудови Львова є актуальним завданням, яке зумовлене наступними проблемами: високий рівень зношеності комунальної інфраструктури; невідповідність сформованої планувальної структури зростаючим функціональним і екологічним навантаженням на міське середовище; високий рівень фізичного зносу будівель; руйнування архітектурних пам’яток, сформованих ансамблів міста; докорінна зміна функціонального призначення будівель та їх територій; недостатньо ефективного використання житлового фонду; наявність архітектурно-планувальних вирішень, які часто суперечать чинним нормам, а деколи спричиняють загрозу для здоров’я мешканців.

Цілі і завдання. Розробити рекомендації щодо реконструкції архітектурно-планувальної структури багатоквартирних будинків Львова, збудованих на межі XIX–XX ст.

Об’єкти і методи дослідження. Матеріали роботи ґрунтуються на натурних обстеженнях та аналізі архівних креслень, інвентарних планів, проектів реконструкції 250 багатоквартирних будинків Львова, збудованих наприкінці XIX – початку XX ст. Для детального дослідження були обрані будинки, які розташовані у різних районах міста з різною віддаленістю від центра міста та на вулицях різного значення.

Результати досліджень. Квартали багатоквартирної забудови межі XIX – XX ст. сформовані на основі блокування будинків, розташованих на невеликих ділянках. Тому часто будинок складався з головного корпусу та одного або двох флігелів. Існувала диференціація приміщень і квартир, які розташувались у головному корпусі: були більші за площею, мали краще освітлення, а у флігелі – підсобні приміщення та дешеві малогабаритні квартири [1]. Від розташування квартири у структурі будинку залежала кількість кімнат, організація входів та простору у квартирі, а також орієнтація приміщень і функціональні взаємозв’язки між ними. На початку XX ст. були вдосконалені архітектурно-планувальні (збільшено номенклатуру підсобних приміщень, з’явилися ізольовані кімнати), конструктивні (дерев’яні конструкції перекриття замінено на металеві та залізобетонні, що дозволило збільшити ширину прольотів) та санітарно-гігієнічні (вдосконалено систему водогону та каналізації, що дало змогу проектувати санітарні вузли у структурі квартири) вирішення багатоквартирних будинків. Віддаленість розташування будинку від центру знижувала його комфорт загалом: збільшувалася кількість малометражних квартир, вхід до яких був розміщений із галереї, а санвузли – винесені за межі квартир. У результаті аналізу архівного матеріалу було встановлено, що на поверсі розміщували від одної до п’яти квартир. У квартирі могло бути від одної до дев’яти кімнат [2]. Мінімальна площа кімнати становила 6 м², максимальна – 50 м². Площа кухні знаходиться в межах від 4 м²

(в однокімнатних квартирах) до 30 м² (в багатокімнатних квартирах).

У Львові майже кожен будинок кінця ХІХ – початку ХХ ст. зазнав різного ступеня реконструкцій, які спричинили зміну архітектурно-планувальної структури. Деякі будівлі за експлуатаційний період зазнали реконструкцій у кожен з чотирьох історичних періодів їх експлуатації. *Перший період* (1870–1919 рр.) – ущільнення забудови за рахунок добудови (в основному флігелів з боку внутрішнього подвір'я), перепланування помешкань, квартир, поверхів будинків, які вплинули на покращення санітарних умов (влаштування санітарних вузлів у структурі квартири), незначна кількість проектів пов'язана із адаптацією приміщень першого поверху під громадську функцію та надбудою будинків, розташованих на головних вулицях. У *другий період* (1919–1939 рр.) проектами реконструкції переважно передбачалась надбудова житлових поверхів та адаптація приміщень першого поверху під громадську функцію. В *третьому періоді* (1939–1991 рр.) у результаті капітальних ремонтів і реконструкцій відбулися значні об'ємно-планувальні зміни пов'язані із збільшенням кількості квартир у будинках та погіршенням санітарно-гігієнічних умов. Протягом *четвертого періоду* (1991 – 2016 рр.) реконструкцію багатоквартирних будинків кінця ХІХ – початку ХХ ст. проводили у декількох напрямках: перетворення житлових будівель у громадські; реконструкція із створенням елітних квартир після об'єднання комунальних квартир; вибіркова реконструкція поверхів або квартир приватними інвесторами під житлову чи громадську функцію [2].

Визначено, що потенціал реконструкції багатоквартирних будинків Львова кінця ХІХ – початку ХХ ст. залежить від особливостей їх архітектурно-планувальної структури: висота поверху в будинках знаходиться в межах від 2,85 до 4,6 м, а висота півниць – від 1,5 до 3,3 м; квартири, розташовані в головному корпусі будинків, переважно мають двосторонню орієнтацію, а квартири, розташовані у флігелі будинку, – односторонню орієнтацію вікон на галерею (внаслідок чого: близько 20 % квартир не відповідають вимогам інсоляції, погана аерація та дискомфорт через вібрацію та шум, невідповідність нормам освітленості); частий крок вікон і наявність декількох віконних прорізів у приміщенні (квартири, розташовані у головному корпусі будинку); ширина головного корпусу – від 11 до 15,5 м; зустрічаються квартири з площею кухонь від 3,7 м² і площею ванних кімнат від 2 м², з прохідними кухнями, із великою кількістю прохідних кімнат, без передпокою, без ванної кімнати або санвузла, інколи пропорції кімнат перевищують 1:2 [2]. Під час реконструкції історичних багатоквартирних будинків доцільно передбачити можливість компенсації архітектурно-планувальних та санітарно-гігієнічних недоліків за допомогою новітніх конструктивних та інженерно-технологічних розробок.

Будинки, які мають два або більше поверхи та ступінь зношеності конструкцій більше 70 %, а також розташовані в периферійних районах міста, потребують розробки нової архітектурно-планувальної структури із збереженням лише головного фасаду – «фасадизм». Одно- та двоповерхові будинки, які мають ступінь зношеності конструкцій більше 70 % та не становлять історико-культурної цінності, можна демонтувати і споруджувати на їхньому місці нові будівлі [2].

У будинках, в квартирах яких інсоляції не було впродовж усього періоду їх експлуатації, доцільно передбачити компенсаційні заходи: обладнання помешкань механічною вентиляцією, люмінесцентними лампами, заповнення віконних рам антибактеріальним склом тощо. На основі аналізу архітектурно-планувальної структури багатоквартирних будинків Львова було встановлено, що в 7 % квартир норми інсоляції не задовольняються через проведені раніше реконструкції. Для них проблема інсоляції може бути вирішена за допомогою об'єднання двох або більше квартир та поверненням до первинної архітектурно-планувальної структури (для будинків, збудованих на початку ХХ ст.). Для однопрольотних корпусів ця проблема може бути вирішена в результаті об'єднання двох суміжних однопрольотних корпусів. Іншим варіантом вирішення є демонтаж корпусів будівель з односторонніми квартирами, які мають погану орієнтацію. У результаті цього буде ліквідована частина квартири, що можливо лише за наявності житлового фонду для відселення мешканців. Доцільно передбачити облаштування в

будинках з незадовільними умовами інсоляції тимчасове житло (хостели, готелі), а в деяких випадках – повну адаптацію будівель під заклади громадського обслуговування [2].

У кімнатах глибина яких перевищує 6 м доцільно організовувати додаткові функціональні зони, тому пропорції кімнати мають залежати лише від функціонального призначення приміщення. Нормативний показник освітленості має відповідати частині житлового приміщення, площа якого відповідає основному функціональному призначенню кімнати. Перспективним у вирішенні інтер'єрів квартир історичної забудови межі XIX – XX ст. є використання багатофункціональних меблевих елементів і меблів, сучасного інженерного обладнання. Вони забезпечать формування комфортного середовища у приміщеннях різних габаритів та пропорцій. Також надмірну глибину кімнати можна використовувати для збільшення площі підсобних приміщень.

Для житлових кімнат, які не мають природнього освітлення, рекомендовано: монтаж системи порожнистих світловодів та пробивка віконних прорізів з підсиленням стін у торцях будинків, які розкрилися після демонтажу приєднаних до них будівельних об'ємів.

Доцільно відмовитися під час реконструкції від нормування освітленості кухонь або функціональних кухонних зон та дозволити влаштування кухонь без природнього освітлення за умови обладнання їх електроплитами, примусовою вентиляцією і люмінесцентним освітленням. У такому випадку суміжне приміщення з природнім освітленням має мати не менше 30 % світлопрозорих конструкцій стіни [2].

Прибудову до будинку можна передбачати лише за умови його комплексної реконструкції. Реконструкція, що супроводжується розширенням корпусу будівлі з боку внутрішнього подвір'я, можлива за рахунок включення площі галерей або балконів до структури квартири для організації додаткових підсобних приміщень і збільшення площі існуючих житлових або підсобних приміщень (рис. 1). Деякі житлові кімнати або кухні можна висунути із існуючих габаритів будинку, що дасть змогу влаштувати передпокій або коридор. Для цього можна передбачити розширення отвору між існуючим і прибудованими приміщеннями, демонтаж частини стіни (з відповідним конструктивним та технологічним опрацюванням). Ці роботи повинні виконуватись комплексно для збереження цілісності фасаду будинку [2].

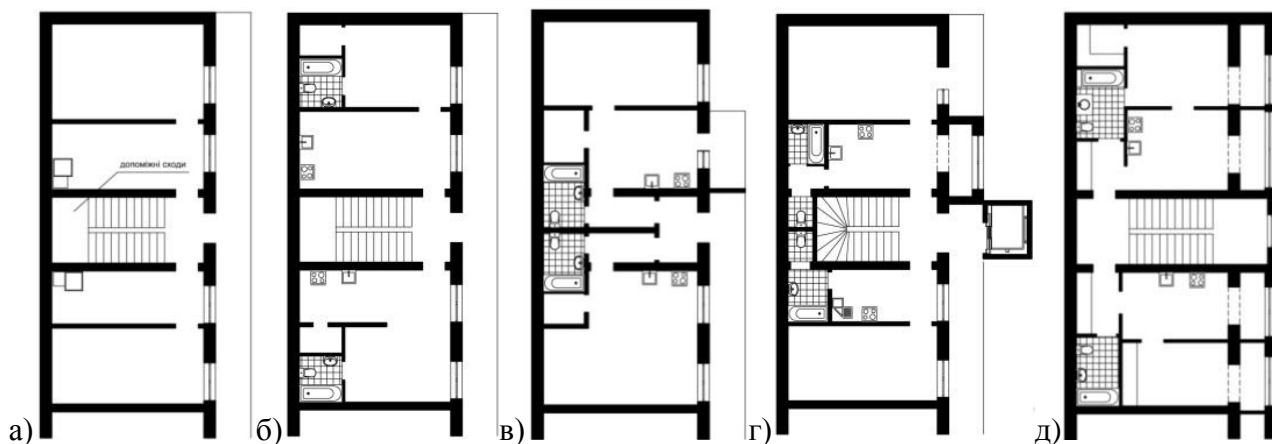


Рис. 1. Модернізація планування квартир флігеля будинку:
а – існуюче планування; б-д – варіанти перепланування

Влаштувати кухні або інші підсобні приміщення можна за рахунок ліквідації «чорних» сходів, якщо входи до всіх квартир на поверсі можна організувати з основної сходової клітки, яка розташована у головному корпусі будинку (рис. 1, в).

За можливості потрібно обладнувати будинки кінця XIX – початку XX ст. ліфтами. Їх можна розташовувати: 1) у структурі будинку, не поєднаний зі сходами, що знаходиться у структурі квартири або біля неї; 2) у структурі будинку, де доступ до сходів і ліфта здійснюється на рівні квартир; 3) за межами будинку, де він не пов'язаний із сходами; 4) за межами будівлі, коли доступ до ліфта здійснюється на рівні квартир через галерею, балкон,

терасу (рис. 1, г); 5) за межами будівлі, а доступ до ліфта знаходиться не на рівні квартир; б) за межами будівлі, коли доступ до ліфта знаходиться на рівні квартир.

Проектом реконструкції можна передбачати заміну «чорних» сходів на нові без або із зміною їх конфігурації (рис. 1, г, д). Доцільно передбачити адаптацію історичних багатоквартирних будинків Львова до проживання маломобільних груп населення за допомогою: монтажу вертикальних підйомників у вхідній групі або із двору, якщо будинок має в'їзну браму; влаштування пандусів; механізованих конструкцій сходів [2].

Доцільно передбачити влаштування мансард у існуючому горищному просторі, надбудову мансардного поверху над квартирами верхнього поверху з боку подвір'я, а також надбудову поверхів з новими квартирами над будинками, які не мають історичної та естетичної цінності. Для входу на мансарду можуть бути влаштовані спеціальні комунікації – сходи, ліфти. Несучі конструкції можна опирати на стіни будинку, який надбудовується, або на нові конструкції. За об'ємно-планувальною структурою можна передбачити такі типи організації мансардних поверхів: 1) облаштування окремого поверху в одному рівні; 2) верхній поверх будівлі стає нижнім рівнем дворівневої квартири; 3) мансардний поверх з організацією антресолі; 4) у просторі мансарди розташовані квартири з різною кількістю рівнів; 5) мансардний поверх з трирівневими квартирами; 6) мансардний поверх з дворівневими квартирами. Зв'язок приміщень мансардного поверху із рештою поверхів можна вирішити: 1) приєднанням мансарди до існуючої сходової клітки (сходово-ліфтового вузла); 2) влаштуванням коридору для зв'язку з верхніми поверхами будівлі; 3) додатково організованими сходами, ліфтами, галереями, переходами [3, 4].

Висновки. На формування типології багатоквартирних будинків кінця Львова XIX – початку XX ст. значний вплив мали: період будівництва, розташування будинку у структурі забудови, розташування квартири у структурі будинку. Протягом усього періоду експлуатації будинків активно змінювалась їх архітектурно-планувальна структура. Сучасний її стан визначає потенціал реконструкції історичних багатоквартирних будинків. Розроблені рекомендації щодо реконструкції історичних багатоквартирних будинків ґрунтуються на послабленні чинних норм та впровадженні комплексу заходів для компенсації недоліків: архітектурних (перепланування, демонтаж або добудова об'ємів будівель, облаштування на рівні горища квартир, терас), конструктивних (влаштування шумо- та гідроізоляції, використання сучасних систем заклення, світлопрозорих конструкцій стіни), інженерних (обладнання примусовою вентиляцією, монтаж порожнистих світловодів, монтаж ліфтів, підйомників тощо), естетичних (сучасні системи озеленення, оздоблювальні матеріали і т.д.).

Література

1. Лінда С.М. Житлове будівництво Львова у другій половині XIX століття / С.М. Лінда // Записки НТШ. – Т. ССХІ. Праці Комісії архітектури та містобудування. – Львів, 2001. – С. 126–153.

2. Пекарчук О. П. Реконструкція архітектурно-планувальної структури багатоквартирних будинків кінця XIX – початку XX століть (на прикладі Львова): дис. ... канд. архітектури: 18.00.02 / Оксана Петрівна Пекарчук; Нац. ун-т «Львів. політехніка». – Львів, 2015. – 236 с.

3. Реконструкция и модернизация жилищного фонда. Стандарт организации. СТО 00043363-01-2008 – [Введен в действие от 19 июня 2008 г.] – М.: Российская академия архитектуры и строительных наук, 2008. – 171 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.complexdoc.ru/ntdpdf/538425/rekonstruktsiya_i_modernizatsiya_zhilishchnogo_fonda_m_etodicheskoe_posobie.pdf (дата звернення: 10.09.2015). – Назва з екрану.

4. Пекарчук О.П. Об'ємно-планувальні рішення мансард у результаті реконструкції багатоквартирних будинків Львова кінця XIX – початку XX століть / О.П. Пекарчук // Всеукраїнська науково-практична інтернет-конференція молодих учених та студентів «Сучасні проблеми містобудування. перспективи та пріоритети розвитку», 4 – 6 грудня 2014 р.: тези доповідей / відп. за вип. О.В. Верешко. – Луцьк: РВВ Луцького НТУ, 2014 – С. 105–108.