

## ОСОБЕННОСТИ ФОРМИРОВАНИЯ МАНСАРД В ИСТОРИЧЕСКОЙ ЗАСТРОЙКЕ

*Ексарева Н. М.*

*Государственная академия строительства и архитектуры, г.Одесса*

В соответствии с Указом Президента Украины от 23.10.99 г. №1375/99 «О сохранении исторической застройки в центральной части г. Одессы» разработана Комплексная программа сохранения уникальной историко-архитектурной среды, ее регенерации, реабилитации и использования в современных условиях (Постановление кабинета министров Украины №996 от 20.06.2000 г.). Решению приоритетных задач Программы способствует утвержденная распоряжением городского головы №351-01р от 27.04.2000 г. программа «Мансарда», предназначенная «изыскать дополнительные возможности для размещения жилых и нежилых помещений при переоборудовании и реконструкции чердаков исторических зданий».

Основными предпосылками развития мансард в исторической застройке г.Одессы являются - необходимость сохранения уникальных качеств исторической застройки центра, повышения плотности застройки в центре (потребность в новых пространствах для различных социальных программ - экономное жилье для молодежи, творческие мастерские и др.); улучшения условий проживания на верхних этажах, модернизации инженерно-технической инфраструктуры кварталов и экономическая целесообразность их организации.

Аварийное состояние чердачных пространств, кровли, инженерных сетей, отдельных элементов исторических зданий, а также значительно возросший объем организации мансард в центральной части г.Одессы предопределяют необходимость проведения комплексного исследования и разработки рекомендаций по объемно-планировочному решению мансардных пространств.

Тенденции современного этапа формирования мансард в исторической застройке: концентрация в заповедной зоне города; широкий спектр функциональных процессов (жилье, офисы, художественные салоны, галереи, музеи, камерные залы, производственные помещения, теннисные корты, зимние сады и др.) в одно-, двух- и многоуровневых пространствах; универсальные объемно-планировочные формы с применением новейших строительных конструкций и эффективных материалов.

Исторический центр Одессы, сформированный по единому градостроительному замыслу, - это место, наполненное особой атмосферой, где заложен генетический код города, его культурный потенциал.

Реконструкция исторической среды, с целью обеспечения ее жизнеспособности, - неизбежный процесс, происходящий на всем протяжении развития города. Закономерно и новое строительство в пределах городских центров. Вопрос не в том, как уберечь городское ядро от изменений, а в том, чтобы в ходе реконструкции не терялось ничто из накопленных городом культурных ценностей. Конечной целью любых архитектурных акций в исторически сложившейся застройке является восстановление или поддержание нерасчлененности, непрерывности функционально-пространственной структуры окружения с учетом современного осмысления природы городской среды.



Принципиально возможными направлениями пространственного развития исторических форм являются: подземное пространство; одна или несколько сторон от существующего объема за счет пристроек; вверх; в его исходных границах, а также их всевозможные сочетания. Каждое из них имеет свои достоинства и недостатки, обусловленные условиями и характеристиками исторической формы и ее окружения.

Исходными объектами пространственного развития верхней части объема исторической формы служат: плоская кровля, чердачное пространство, существующие мансарды. Неэксплуатируемый чердак – непозволительная роскошь в условиях заповедной территории, зоны регулирования застройки исторического города. Эксплуатируемое чердачное пространство называется мансардным пространством.

К несомненным достоинствам организации мансард в исторических зданиях относятся: рациональное использование городской земли в центральных районах города; энергосберегающие качества мансардной кровли; функциональная емкость и универсальность мансардного пространства; удовлетворение психологических и средовых потребностей горожанина; нестандартное решение интерьера; модернизация инженерно-технической инфраструктуры здания; экономическая целесообразность.

Ретроспективный обзор развития мансардных пространств показал социально-экономическую обусловленность их формирования на всех этапах исторического развития.

Использование изломанного чердачного пространства под жилье было предложено в 1630 году Ф. Мансаром, и эта система получила название «мансарда». Мансарды, световые колодцы, уменьшение высоты верхних этажей, площади жилых комнат в доходных домах позволяли обходить строгие строительные правила, регулировавшие высоту застройки, уклон крыши, размер и характер выступов на фасадах. Так, декрет 1849 года ограничивал высоту дома до 14,6 м при ширине улиц 7,8 – 9,75 м; 17,55 м – при ширине свыше 9,75 м и 20 м – для дорог шириной 20 м. С 1884 года высота какого-либо здания в его самой высокой точке не должна была превышать 28,5 м.

В доходных домах, появившихся в XVII ст. в Европе, состав помещений квартир и высота этажа уменьшались по мере движения вверх. Верхние этажи, мансарды занимала менее состоятельная часть городского населения (илл.). В загородных поместьях мансардные пространства использовались для спален, детских комнат и комнат прислуги (илл.). Если на материке самым дешевым жильем была мансарда, то в Англии – полуподвальные и цокольные этажи. Появление первого пассажирского лифта в 1857 году в Нью-Йорке изменило соотношение ценности квартир. В отличие от Парижа, в Лондоне только обеспеченные люди могли позволить жить на верхних этажах, подальше от сырости, пыли и грохота мостовых.

Во времена стремительного развития предпринимательства в Германии (1871-1873 г.г.) мансардная кровля занимает преобладающее значение. Построенный Й. Г. Фуксом в 1704 г. в Лейпциге для бургомистра жилой дом с роскошной мансардой стал образцом для подражания (илл.). В России по указанию Петра I архитектор Ж.Б. Леблон разработал «образцовый» проект двухэтажного дома с мансардой для «именитых» (илл.). В Потсдаме с 1733 г. в скромных, как правило, фахверковых домах за фронтонами мансардного этажа размещались комнаты солдат гарнизона (илл.). Чугунные рамные конструкции, изобретенные в 1821 г. Дж. Папуортом, позволили использовать мансардное пространство под промышленные функции. Мансарда отвечала требованиям больших помещений для размещения технологического оборудования, свободных от опор, с хорошим естественным освещением (илл.).



Плоские крыши приобрели свое значение примерно с 1925 г. с движением «Новая реальность». С тех пор началась дискуссия вокруг скатных и плоских кровель, которая продолжается до сегодняшнего дня. Благодаря Мис ван Дер Роэ и Ле Корбюзье в 50-е годы плоская кровля одерживает кратковременный, но очевидный, всеобщий интерес. Но вскоре после этого вкусы, как и практика, поворачивают в русло хорошо известных и проверенных скатных кровель.

Интерес к реконструкции чердачных пространств исторических зданий под мансарды, возник в Европе в послевоенное время как проверенному и надежному способу получения дополнительной жилой площади. Традиционное использование мансардного пространства под жилую функцию обусловило интересное решение «жилья под небом» над бывшими складскими зданиями – склады «Вера, Надежда, Любовь» в Амстердаме, арх. Е.Ж. Желле (илл.); Голубой склад в Копенгагене (двухуровневая мансарда), арх. Ф. Хертц и О. Томсен (илл.), гостиничные номера в исторических зданиях г. Одессы ( ).

Широкое распространение получила организация торговых, офисных помещений (илл.); культурно-зрелищных объектов (илл.); рекреационных зон (илл.) в чердачном пространстве.

В каждом конкретном случае выбор архитектурно-композиционного приема организации мансардного этажа определяют: градостроительные условия, историко-художественные и конструктивно-планировочные особенности исторического здания (его количественные и качественные характеристики).

Исходные характеристики реконструируемой формы обуславливают три принципиальных подхода к конструктивному решению мансарды:

- продолжение существующей несущей системы;
- изменение исходной конструктивной схемы;
- «ненагружающие», с передачей нагрузки на новые опоры.

Применение современных строительных технологий, эффективных строительных конструкций и материалов способствует оригинальному решению облегченных каркасных систем мансардных пространств, приемов их естественного освещения (илл.).

Мансарды – один из действенных способов сохранения архитектурного наследия г.Одессы, его обновления. Ежегодно УАГ Одесского горисполкома утверждает рабочую проектную документацию 40-45 мансард, что соответствует вводу 5 – 6 тысячам квадратных метров площади.

Мировой и отечественный опыт реконструктивных работ верхних этажей и чердачных пространств зданий под мансарды доказал целесообразность их организации с целью обеспечения дальнейшей жизнеспособности исторической застройки и отвечает возросшим требованиям горожанина к среде обитания.