

ПРОЇЗДИ ДО ПОДВІР'Я ЯК ДОДАТКОВА ЖИТЛОВА ПЛОЩА (на прикладі київського будинку по провулку Чеховському, 4)

Розглядаються особливості капітального ремонту та реконструкції прибуткових будинків без зміни площі забудови та поверховості. Об'єкт дослідження – колишній прибутковий будинок, побудований у 1898 р. в Києві по пров. Чеховському, 4. Предмет дослідження - зміни планувальних та конструктивних рішень будинку під час проведення капітального ремонту.

Ключові слова: забудова Києва, прибуткові будинки, капітальний ремонт, реконструкція, проїзд до подвір'я, сходові клітини

Постановка проблеми

Упродовж ХХ ст. вирішення проблем забезпечення житлом різних верст населення неодноразово змінювало архітектурно-планувальні й, як наслідок, конструктивні рішення більшості прибуткових будинків, побудованих наприкінці ХІХ – початку ХХ ст.

Основний обсяг робіт з перепланування багатокімнатних квартир цих будинків припадає на 1960-1980-і роки. Саме цей період співпадає з масовим вичерпанням ресурсу конструктивними складовими цих будинків (дерев'яними міжповерховими перекриттями та ін.), внаслідок чого планується проведення комплексних заходів з відновлення експлуатаційних якостей.

Під час капітальних ремонтів та реконструкцій здійснюється перепланування внутрішнього простору. Реконструкція у багатьох випадках супроводжується надбудовою, прибудовою додаткових об'ємів. В умовах, коли габарити будинку у плані не можливо було змінити, для отримання додаткової житлової площі реалізовувалась низка заходів, серед яких й забудова проїздів до подвір'я. Як наслідок, виникають та потребують вирішення інші проблеми, в т.ч. реорганізації схем руху мешканців та автотранспорту у зоні суцільної рядової забудови вулиць міста.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Останнім часом значна увага науковців приділяється історії формування київської житлової забудови другої половини ХІХ – початку ХХ ст., вивченню питань типології прибуткових будинків, особливостей та принципів їх планувально-просторової організації, дослідженню специфічних ознак архітектурно-художнього вирішення інтер'єрів, фасадів (Ю. Івашко [1], Д. Малаков [2], О. Сердюк [3], Т. Скібіцька

[4] та ін.) тощо. Досліджуються процеси проектування та організації будівництва, будівельні матеріали та вироби, конструкції, системи інженерного обладнання та ін. Разом з тим, існує практика проведення капітальних ремонтів та реконструкції цих будинків, особливості яких також потребують дослідження.

Мета статті - висвітлити питання, пов'язані з особливостями капітального ремонту та реконструкції прибуткових будинків без зміни площі забудови та поверховості.

Відповідно до мети поставлені такі завдання:

- виявити особливості архітектурних та конструктивних рішень та дослідити зміни, які були прийняті під час перепланування будинку;
- виявити принципи отримання додаткової площі без зміни площі забудови;
- виявити та дослідити наслідки ліквідації наскрізних критих проїздів на подвір'я.

Об'єктом дослідження є прибутковий будинок, побудований у 1898 р. в м.Києві по пров.Чеховському,4 [5], який є представником початкового етапу розвитку стилю модерн в Україні (1898-1907 рр.).

Предметом дослідження є зміни планувальних та конструктивних рішень будинку під час проведення капітального ремонту.

Одним з основних джерел інформації є проектна документація на проведення комплексного капітального ремонту будинку, яка розроблена упродовж 1987-1990 рр. інститутом «Укржитлоремпроект» [6-9]. Серед інших джерел – матеріали натурних досліджень, історико-архівних розвідок та ін.

Результати дослідження

А. Загальна інформація

Двохсекційна будівля завдовжки 33,75 м є складовою суцільної рядової забудови пров.Чеховського, значна частина якої сформована на початку ХХ ст. (рисунок 1).

Будинок (рисунок 2), в якому у різні роки проживали видатні музичні діячі та науковці, є пам'яткою історії України. Серед основних архітектурно-планувальних ознак, які зафіксовані у «Зводі пам'яток історії та культури України»: «... чотириповерховий, цегляний житловий будинок з брамою на подвір'я» [5].

Секції мали різні просторові рішення:

- ліва секція (№1) мала по одній квартирі на поверсі. Внаслідок влаштування наскрізного проїзду у межах секції площа квартири 1-го поверху була значно менше площі квартир, розташованих вище;

- права секція (№2) – укрупнена: у рівні кожного поверху розташовувалось по дві квартири.

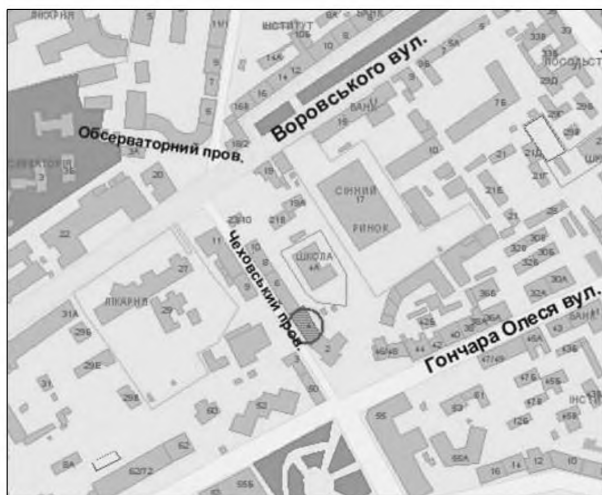


Рис. 1. Схема розташування об'єкта дослідження



Рис. 2. Житловий будинок, пров. Чеховський,4, 1987 р. [6]

У рівні підвального поверху розмішувалась низка приміщень нежитлового призначення, які були забезпечені природним освітленням за рахунок світових прямих та мали доступ з боку допоміжних (чорних) сходових клітин.

Кожна з секцій мала по дві сходові клітини - основну та допоміжну («чорну»), які розташовані по одній осі (секція №2) або з невеликим зміщенням осей у плані (секція №1). Обидві сходові клітини допоміжних сходів винесені у самостійні просторові об'єми, які заблоковані з основним остовом будинку та мають різну за формою у плані конфігурацію – прямокутну та криволінійну (рисунок 3).

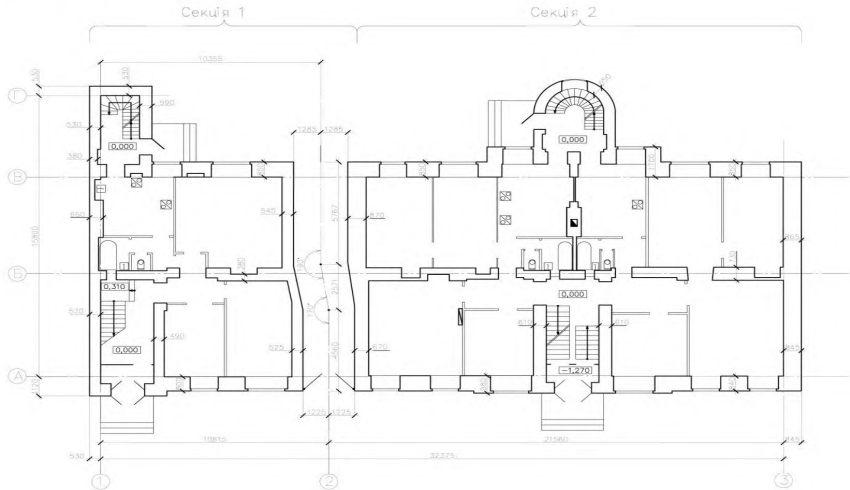


Рис. 3. План першого поверху, 1987 [6]

Зовнішні стіни сходових клітин мали значні за площею світлові прорізи з боку провулку та двору, що забезпечувало природним світлом внутрішній простір. Приміщення санвузлів, які межували зі сходовими клітинами, також забезпечувались природним «другим» світлом скрізь вузькі світлові прорізи у внутрішніх стінах.

Пластика дворового фасаду формує дворовий простір. Об'єми сходових клітинок, які значно – понад 4,0 м - виступають за площину фасаду, дозволили не тільки придати індивідуальні риси забудові, але й здійснили зонування дворового простору. Виходи були орієнтовані у бік дворової зони, розташовані поміж ризалітів сходових клітин. Це забезпечувало однаковий рівень доступності користувачів допоміжних сходових клітин обох секцій до єдиного наскрізного критого проїзду (рисунок 4). Під ним були розташовані технічне підпілля з висотою приміщення 1,60 м (з боку провулку), господарчі комори мешканців з висотою приміщення 1,95 м (з боку двору). Довжина проїзду складала 12,90 м, ширина – 2,57-2,60 м (3,61-3,66 аршина), висота –

3,40 м (4,78 аршина). Стіни, які обмежували проїзд, мали два зломи (переломи) - 190° та 170° . Внаслідок чого, вісь проїзду у плані була зміщена на 0,46 м (рисунок 3).

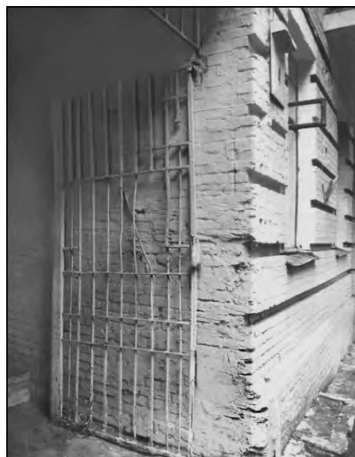


Рис. 4. Фасад будинку з боку подвір'я, 1987 [6]

Проїзд з вулиці обмежували металеві ворота із просвітчастими стулками, які відчинялися всередину (рисунок 5).



а



б

Рис. 5. Стулки воріт у проїзді до подвір'я, 1987 [6]:
а – ліва з хвірткою; б – права

Б. Особливості архітектурних та конструктивних рішень, які були прийняті під час перепланування будинку

В будинку за даними архівних розвідок в 1987 р. [6]:

а) існувало 12 комунальних квартир, в яких мешкало 28 родин. Це – 3-5-кімнатні квартири (по 3 на кожному поверсі) з двобічною орієнтацією приміщень. Середня житлова площа квартир складала 74,3 кв. м, загальна – 101,6 кв. м;

б) у рівні підвального поверху розташовувалися:

- тепловий пункт (з боку двору);

- приміщення, які орендувалися для розміщення лабораторії Київського університету (секція №2, справа, двобічна орієнтація, наявність санвузла).

В 1988 р. розробляється проект з двома варіантами перепланування будинку, які б дозволяли збільшити кількість квартир та вирішити питання їх заселення окремими родинами, чисельність яких не була б великою. Серед основних завдань перепланування - влаштування жилих кімнат, що не були би прохідними; дотримання вимог чинних нормативних документів [10, 11]. Проектні рішення перепланування дозволяли отримати 18 ізольованих квартир, серед яких:

а) 3 одно-, 9 дво-, 5 три-, 1 чотирикімнатна квартири. Середня житлова площа квартир – 37,23 кв.м (варіант №1);

б) 6 одно-, 6 дво-, 1 три- та 5 чотирикімнатних квартир. Середня житлова площа квартир – 31,11 кв.м (варіант №2).

Для реалізації узгоджується варіант №1 з 8 типами квартир, в т.ч.:

а) 7 квартир секції №1 (1 три-, 3 дво- та 3 однокімнатні). Середня житлова площа квартир 30,48 кв.м, загальна площа – 52,98 кв.м;

б) 11 квартир секції №2 (1 чотири-, 4 три- та 6 трикімнатних квартир). Середня житлова площа квартир – 41,55 кв.м, загальна площа – 71,5 кв.м.

Конструктивна схема будинку – три поздовжніх тримальних стіни. Під усім будинком існував підвал, перекриття над підвалом залізобетонне.

Перекриття над першим поверхом по деревинних балках; в зонах загального використання - по балках БТ, які розташовані з кроком 0,8 м; над проїздом - по металевих балках (рельс Р18), які розташовані з кроком 1,0 м.

Міжповерхові перекриття дерев'яні, частково (у місцях загального використання) – залізобетонні по балках БТ. За даними архівних матеріалів, в 1960-х р.р. проводився капітальний ремонт будинку, під час якого частина дерев'яних перекриттів була змінена на залізобетонні, тощо.

В 1988 р. перепланування будинку запропоновано виконати за умов демонтажу середньої тримальної подовжньої стіни, заміни усіх міжповерхових перекриттів, тощо [7, 8]. При цьому площа наскрізного проїзду - 33,5 кв. м –

розглядається як резерв додаткової житлової площі без зміни габаритних розмірів будівлі у плані та включення її до складу окремих трикімнатних квартир з розміщенням:

- житлової кімнати (з боку провулку), кухні площею 8,5 кв. м (з боку двору), роздільного санвузлу, двох вбудованих шаф, господарчого приміщення площею 2,9 кв. м (варіант №1);

- житлових кімнат та господарчого приміщення площею 2,1 кв. м (варіант №2).

Господарчі приміщення в обох варіантах влаштовуються в межах злому (перелому) правої стіни проїзду, в торці внутрішнього коридору. Це надало можливість уникнути проблем наявності ломаної стіни у відкритому просторі приміщень квартири. Окрім цього, проектні рішення передбачали:

- ліквідацію господарчої сходової клітини (секція №1). В 1989 р. за вимогами листа Управління житлового господарства виконкому Радянської ради народних депутатів м.Києва від 13.09.89 р. №781 виконується коригування проектної документації зі збереженням будівельного об'єму цієї сходової клітини та розміщенням у її межах житлової площі [9];

- перебивання віконних прорізів у ризаліті та сходовій клітині секції №2;

- закладання віконних прорізів першого поверху (секція №1, осі 1-3) на 0,45 м (головний фасад, дворовий фасад);

- влаштування нових балконів з боку двору тощо.

Під час перепланування першого поверху в зоні проїзду розібрана ліва капітальна стіна; здійснено перекладку ділянок середньої поздовжньої стіни (завтовшки 0,73 м), яка за початковим плануванням мала двірні прорізи та була насичена нішами завглибшки 0,35-0,58 м та заввишки до 2,90 м; виконана нова ділянка середньої подовжньої стіни у межах проїзду. Товщина нової подовжньої стіни склала 0,95 м. Виконано закладання прорізів у зовнішніх наріжних поздовжніх стінах (на висоту проїзду) з забезпеченням товщини, яка відповідала товщині існуючих стін – 0,84-0,85 м; вирівнювання відміток підлоги першого поверху та приміщень, розташованих у межах колишнього проїзду, та ін.

Звертає на себе увагу проектне рішення перепланування допоміжних сходових клітин, розташованих у ризалітах з боку двору. Ліквідація цих сходових клітин супроводжувалась розміщенням у їх просторі кухонь окремих квартир. Це потребувало також демонтажу існуючих перекриттів з влаштуванням нових на рівні відміток пола основних приміщень квартир; закладання існуючих та влаштування нових віконних прорізів.

Слід відмітити, що такий приклад вирішення проблем отримання додаткової площі не є одиничним для реконструкції житлового фонду Києва.

В. Наслідки ліквідації наскрізного критого проїзду на подвір'я

На початку ХХ ст. вимоги до проїздів були наступними: «Криті проїзди до садиб та проїзди, а також і криті проїзди, що сполучають внутрішні подвір'я у садибах, мають бути в кожному місці не вужче 4 аршин та не нижчі 4 аршин і не мати вигинів по осі менше 135°» [2, с.276]. Тобто ширина проїзду - 2,57-2,60 м (3,61-3,66 аршина) - була призначена з порушенням чинних на той час норм.

На час проектування капітального ремонту розміри проїзду вже не задовольняли вимогам чинних норм ні за шириною, ні за висотою. Тобто проїзд можливо було використовувати тільки як прохід. Але перевагу було віддано додатковій площі житла, яку можливо було отримати у разі забудови проїзду. Для порівняння: сучасні норми проектування встановлюють такі мінімально допустимі у світлі лінійні розміри проїздів до внутрішніх двориків: ширина – 3,40 м (4,78 аршина), заввишки (по висоті) – 4,25 м (5,98 аршина)[12]. Саме ці габаритні розміри проїзду повинні забезпечувати проїзд сучасної пожежної машини у разі виникнення потреби.

До негативних наслідків ліквідації проїзду до подвір'я слід віднести виникнення проблем організації руху людей та транспорту. У разі збереження проїзду до нашого часу, його не можливо було використати для проїзду пожежних машин. Вузкий двір (завширшки 9,0 м), сформований каскадом терас, пов'язаних між собою сходинками, має ширину:

- яка є мінімальною (на час будівництва);

- задовольняє вимогам постанови міської Управи, процитованим у праці Д.Малакова [2, с.269]: «меншою мірою для вільного, нічим не забудованого та не захарашеного простору подвір'я належить завширшки 4 погонних сажени».

У даний час для проїзду автотранспорту до внутрішнього двору використовують наскрізні проїзди, влаштовані у будинках №2, 10.

Висновки

1. Вирішення житлових питань упродовж ХХ ст. неодноразово змінювало початкове планувальне рішення більшості прибуткових будинків. Комерційне житло перетворювалось у комунальне, комунальні (багатокімнатні) квартири – у квартири для посімейного заселення.

Перепланування багатокімнатних квартир здійснювалось під час капітальних ремонтів та реконструкцій, які у багатьох випадках, супроводжувались надбудовою, прибудовою додаткових об'ємів. При умови, що габарити будинку не можливо було змінити, для отримання додаткової житлової площі забудовувались проїзди до подвір'я, допоміжні (чорні) сходові клітини, тощо.

2. Забудова проїзду до подвір'я м супроводжувалась перепланування внутрішнього простору будинку, демонтажем існуючих та влаштуванням нових стін, переkritтів та ін.

3. Ліквідація проїзду на подвір'я супроводжувалась й вирішенням проблем організації руху людей та транспорту з урахуванням містобудівної ситуації існуючої забудови в цілому.

Перелік посилань

1. Івашко, Ю. Модерн в архітектурі Києва / Ю. Івашко. - Київ: Гопак, 2007. - 239 с.
2. Малаков, Д. В. Прибуткові будинки Києва / Д. В. Малаков. – К.: Кий, 2009. – 284 с.
3. Сердюк, О. М. Київське житло другої половини ХІХ – початку ХХ століття: наук.-довід. вид./О. М. Сердюк. – Львів: Центр Європи, 2010. – 608 с.
4. Скібіцька, Т. Київський архітектурний модерн (1900-1910- і роки)/ Т. Скібіцька. - Львів: Центр Європи, 2011. – 232 с.
5. Будинок 1898, в якому проживали Демидов К.П., Проценко А.Ф. та інші// Звід пам'яток історії та культури України: Енцикл. вид.: В 28 т./ Редкол.: Гол. ред. В.Смолій та ін. - К.: Голов. ред. Зводу пам'яток історії та культури при вид-ві «Укр. енциклопедія» ім. М. П.Бажана, 1999. – Київ: Енцикл. вид. Кн.1, ч.1.: А-Л. – 1999. – С.212-213.
6. Техническое заключение на комплексный капремонт 4-хэтажного жилого дома по Чеховскому пер. в Радянском р-не г.Киева с перепланировкой квартир для заселения одной семьей // Укржилремпроект. – Киев, 1987. – Заказ №4148387. – Инв.№83282.
7. Рабочий проект на комплексный капитальный ремонт жилого дома №4 по Чеховскому переулку. Общая часть // Укржилремпроект. – Киев, 1988. – Заказ №3148388. – Инв.№87341.
8. Рабочий проект комплексного капитального ремонта жилого дома №4 по Чеховскому переулку Радянского района г.Киева. Проект организации капитального ремонта // Укржилремпроект. – Киев, 1988. – Заказ №3148388. – Инв.№87353.
9. Комплексный капитальный ремонт жилого дома №4 по пер.Чеховский: РП // Укржилремпроект. – Арх.-строит. часть (корректировка проекта). – Заказ №3148390. – Киев, 1990.
10. СНиП 2.08.01-85 Жилые здания / Госстрой СССР. – М.: ЦИТП Госстроя СССР, 1986. – 16 с.

11. ВСН 06-78 Временные нормы проектирования капитального ремонта жилых домов с перепланировкой в г.Москве//Мосгорисполком. – Введ. 01.10.1978. – М., 1978. – 10 с.
12. ДБН 360-92** Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень. – Київ, 2002. – 142 с.

Аннотация:

Рассматриваются особенности капитального ремонта и реконструкции доходных домов без изменения площади напольки и этажности. Объект исследования – бывший доходный дом, построенный в 1898 г. в Киеве на переулке Чеховском, 4. Предмет исследования - изменения планировочных и конструктивных решений здания в процессе проведения капитального ремонта.

Ключевые слова: наполька Киева, доходные дома, капитальный ремонт, реконструкция, проезд во двор, лестничные клетки.

Abstract:

The features overhaul and reconstruction of apartment houses without changing the building area and surface. Object of research - a former apartment house build was built in 1898 in Kyiv, Chehovskiy lane, 4. Subject of the study - change in planning and building design solutions during the overhaul.

Keywords: buildings of Kyiv, apartment houses, overhaul, reconstruction, driveway to the yard, stairwells.