

УДК 72.03."18"/477-25/

Ю.В.Івашко

СПЕЦИФІКА БУДІВНИЦТВА ПРИБУТКОВОГО ЖИТЛА НАПРИКІНЦІ ХІХ – НА ПОЧАТКУ ХХ СТОЛІТЬ.

Швидке зростання темпів розвитку промисловості в великих містах Російської імперії і, як наслідок, збільшення населення в цих містах, в свою чергу, зумовили збільшення вартості земельних ділянок в містах і спричинили поширення середньо- та багатоповерхового житла. На це вказували відомі дослідники архітектури Є.Кириченко /4/, В.Кирилов /3/, В.Ясієвич /5/. Водночас, на відміну від Росії, де специфіка прибуткового житла наприкінці ХІХ – на початку ХХ століть була досліджена досить детально, аналогічних досліджень на Україні було значно менше. Наприклад, відомий дослідник В.Ясієвич лише в загальних рисах охарактеризував стан прибуткового будівництва в різних містах України і ті типи житлових секцій, які зазнали поширення /5/. Таким чином, виникла необхідність більш детального дослідження прибуткового житла, особливо в Києві.

Насамперед зазначимо, що будівництво прибуткового житла значно впливало на соціальне розшарування, а відтак – і районування міста. Зокрема, в тих районах, де жили вищі верстви київського населення – аристократія, вищі військові чини, вище духовенство, багаті промисловці, професори Київського університету святого Володимира – існували всі передумови для зведення середньо- і багатоповерхового прибуткового житла, в якому вартість десяти кімнатної квартири могла становити 3500 рублів на рік. До найбільш престижних і комфортних прибуткових будинків того часу належали будинки на вул. Ярославів Вал, 1, 14-а та 14-б, Володимирській, 61/11, Великій Житомирській, 25/2, Архітектора Городецького, 17/1, Андріївський узвіз, 2-б і 2-в, Горького, 26/26 /1,2/. Слід відмітити, що ті прибуткові будинки, які зводились наприкінці ХІХ століття в період панування неостилів і еклектики, відзначалися менш чітким плануванням, гіршими пропорціями кімнат і великою кількістю довгих темних коридорів. Це пояснюється тим, що житлова секція почала формуватись лише на початку ХХ століття.

Досить нестандартним прикладом середньо поверхового прибуткового житла слід вважати будинок на вул. Ярославів Вал, 1 (рис.1) /1, с.49-53/. Він був зведений в 1896-1898 роках в садибі, яка належала поміщику Міхалу Подгорському, ймовірно, за проектом цивільного інженера Миколи Добачевського. Прибутковий будинок має складну конфігурацію в плані, що пояснювалося складною конфігурацією ділянки. Водночас розташування будинку на найвищій точці пагорбу в межах Старокиївської частини міста забезпечило йому зна-

чні переваги. Будинок добре видно з різних точок міста, а з його вікон відкривається чудовий краєвид. Сам будинок має складну зламчасту конфігурацію, він наче складається з кількох об'ємів, які відрізняються за висотою і рішенням покрівель. До головного входу в будинок веде масивна похмура арка. Складна об'ємно-просторова композиція будинку, розвинена вглиб дворового простору, обумовлюється конфігурацією ділянки, яка виходила вузькою торцевою стороною на вул. Ярославів Вал.

Дві химери, схожі на “крилатих мавп”, уважно дивляться вниз. Через важкі входні двері відвідувачі проходять в просторий, дуже високий хол-вестибюль і далі піднімаються парадними сходами. На кожному поверсі на сходову площадку виходять двері однієї чи двох квартир.



Рис. 1.

План будинку – це сполучення кількох прямокутних об'ємів, об'єднаних в одне ціле. Особливу мальовничість йому надає “парадний об'єм”, увінчаний башточкою. На першому поверсі в усі часи знаходились приміщення громадського призначення, а на верхніх поверхах, з другого по четвертий, знаходилося по одній десятикімнатній квартирі, житлові приміщення яких були зорієнтовані в бік вулиці, а допоміжні приміщення, санвузли і ванні кімнати – в бік двору. Розпланування першого поверху “громадського” призначення мало дворядний анфіладний характер, розпланування верхніх житлових поверхів передбачало

функціональне зонування на “головні” і “другорядні” приміщення. До революції будинок славився своїми розкішними інтер’єрами з ліпними прикрасами плафонів парадного під’їзду та квартир, камінами і печами, облицьованими майоліковими рельєфними кахлями київського заводу І.А.Андржейовського (рис.2,3). Старовинне розпланування квартир відзначалося хорошими пропорціями житлових кімнат і їх великим метражем (до 42,3 м²).



Рис. 2.

*Рис. 3.*

На жаль, первісних креслень планів поверхів не збереглося, тому можна проаналізувати лише його сучасне розпланування після перепланувань. План першого поверху зроблений на відмітці половини маршу. З проміжної площадки (половини маршу) можна пройти до однокімнатної квартири, з наступної площадки – до двох квартир. Якщо ці дві квартири з основною площадкою маршу мають типові для прибуткових квартир планування, то в квартирах над

ними з'являється другий поверх – антресолі з внутрішніми сходами. Ця ж антресоль (другий рівень) є і в квартирі “з баштою” на четвертому поверсі. Всього в будинку двоє сходів (не враховуючи внутрішньо-квартирних) – парадні та “чорні” з виходом у двір.

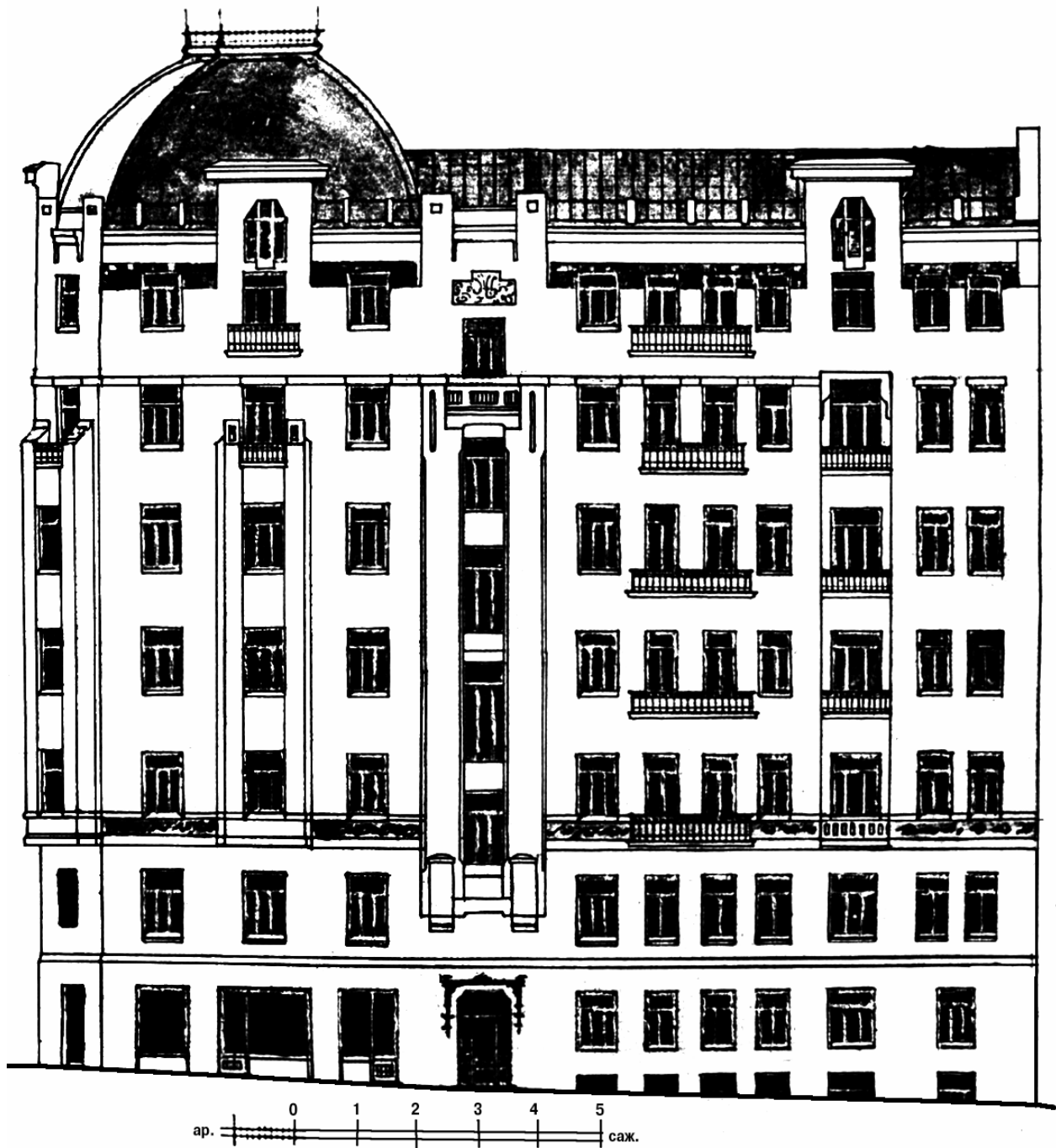


Рис. 4.

На початку XX століття розпланування квартир в прибуткових будинках стає більш комфортним, а поверховість будинків зростає. Одним з найбільш комфортних прибуткових будинків того часу став будинок на вул. Володимирській, 61/11, який був зведений в 1911-1912 роках на замовлення відомого купця Б.Мороза за проектом Йосипа Зекцера [2, с. 116-119]. Будинок в стилі раціоналістичного (конструктивного) модерну був зорієнтований довгим фасадом на вул. Караваєвську, а коротким – на вул. Володимирську (рис. 4).

Архітектор запроектував будинок як акцентну домінанту з великими деталями. Стіни першого і цокольного поверхів були облицьовані червоним гранітом, а фасади на рівні третього-п'ятого поверхів були прикрашені великими еркерами. Парадний вхід до будинку з вул. Л.Толстого і зараз має великі засклені склом двері в стилі модерн з латунними накладними деталями. Скульптурне зображення жінки з квіткою у руці (раніше в квітку був вмонтований світильник), світильники в стилі модерн і стеля з кесонами прикрашають великий вестибюль (рис. 5, 6).

Рис. 5.



Рис. 6.



Тримаршеві мармурові сходи мають ковані металеві поруччя. Починаючи з другого поверху, сходи – двомаршеві, з проміжної площадки окремий (третій) марш веде до квартир, зорієнтованих до подвір'я. Стіни сходової клітки прикрашені ліпними карнизами, вхідні двері квартир – фільончасті, з дерев'яними

різьбленими накладками. Стіни вздовж сходів та над дверима квартир були прикрашені рослинним ліпним декором. Парадні сходи, розташовані з боку входу з вул. Л.Толстого, мають верхнє освітлення через скляний ліхтар у стелі та засклені отвори, через які світло падає від вікон чорних сходів з обох боків проміжного майданчика парадних сходів. Поряд з парадними сходами розташовані шахти двох ліфтів.

Парадний вхід до будинку з вул.Володимирської оздоблений значно скромніше: сходи двомаршеві, сходові площадки вузькі. Стіну над ліфтами прикрашало ліпне поліхромне панно, яке зображало квіти та листя.

Планування будинку – секційне, але неоднакове в різних секціях. У секції з боку вул.Л.Толстого через перепад висоти на поверхах квартири на кожному поверсі розташовані у двох рівнях: дві великогабаритні квартири на основному рівні і три малогабаритні на другому. В цій секції розташовувались найбільш комфортні шести- та восьмикімнатні квартири. Квартири, як і парадний вестибюль, також мали розкішний ліпний декор. Оскільки будинок є типовим для завершальної стадії модерну, і переходом до неокласицизму, в інтер'єрах окремих квартир поєднуються риси декору модерну з рисами декору, характерного для неокласицизму.

Планування будинку утворює два невеликих подвір'я, оточених з трьох боків об'ємом будинку і сполучених між собою і з вулицею системою внутрішніх проїздів.

Для свого часу будинок був дуже комфортним. Він мав водяне опалення через радіатори, “пилососи для забору пилу”, переговорні пристрої у квартирах та під'їздах, примусову систему вентиляції.

Таким чином, можна вдатися до наступних висновків:

- 1) основні зміни, які зазнали прибуткові будинки на початку XX ст. стосувалися насамперед чіткої форми планів, відходу від анфіладного принципу планування, функціонального зонування квартир;
- 2) на початку XX ст. широко застосовуються нові металеві, залізобетонні і бетонні конструкції, що дозволило збільшити поверховість житлових будинків;
- 3) на початку XX ст.. ускладнилось інженерно-технічне облаштування будинків: до них проводиться електрика, каналізація, водопровід, опалення, влаштовуються пилососи, вентиляція, переговорні пристрої, прокладено телефонні мережі.

Література.

1. Івашко Ю.В. Будинки Києва з елементами готики (дослідження історії та архітектури). – К.: Гопак, 2004. – 144 с.

2. Івашко Ю.В. Будинки Києва в стилі модерн (дослідження історії та архітектури) – К.: Гопак, 2006. – 168 с., іл..
3. Кирилов В.В. Архитектура русского модерна (опыт формологического анализа). – М.: Изд-во Моск. ун-та, 1979. – 214 с., 38 ил.
4. Кириченко Е.И. Русская архитектура 1830-1910-х годов. – М.: Искусство, 1982. – 400 с., ил.
5. Ясиевич В.Е. Архитектура Украины на рубеже XIX – XX веков. – К.: Будівельник, 1988. – 184 с., ил.

Анотація

В статті розглянуто специфіку будівництва прибуткового житла в Києві наприкінці XIX – на початку XX століть, на прикладі двох прибуткових будинків – на вул. Ярославів Вал, 1 та на вул. Володимирській, 61/11 виявлено процес розвитку житлового будівництва в період “будівельного буму”.

Аннотация

В статье рассмотрена специфика строительства доходного жилья в Киеве в конце XIX – в начале XX веков, на примере двух доходных домов – на ул. Ярославов Вал, 1 и на ул.Владимирской, 61/11 выявлен процесс развития жилищного строительства в период «строительного бума».