

УДК 72.01

Е.С.Чечельницкая,
аспирант кафедры ДАС,
Харьковский государственный технический университет
строительства и архитектуры

ПРИНЦИПЫ СОВРЕМЕННОЙ РЕКОНСТРУКЦИИ И МОДЕРНИЗАЦИИ КВАРТАЛОВ, ЗАСТРОЕННЫХ ДОХОДНЫМИ ДОМАМИ

Аннотация: в статье рассматривается история кварталов, застроенных доходными домами. Проводится анализ благоустройства внутриквартальных территорий. Предлагаются рекомендации по реконструкции и модернизации дворовых пространств доходных домов.

Ключевые слова: доходные дома, внутриквартальные территории.

Постановка проблемы. Город является сосредоточением экономической, политической и социальной деятельности общества. Управление градостроительным процессом основывается на интеграции экономико-географических, социологических и градостроительных разработок и исследований. Градостроительный аспект представляет собой пространственно-планировочную организацию жилых, рекреационных и промышленных образований, дорожно-транспортных сетей, систем социально-бытового обслуживания, структур инженерного жизнеобеспечения и утилизации отходов. Несмотря на многовековую историю существования города, градостроители традиционно решали эти проблемы в рамках централизованного планирования развития страны.

Связь работы с научными программами. Кварталы доходных домов, которые в большинстве представлены памятниками архитектуры являются объектами культурного наследия нашей страны. Принципы бережного отношения к охране культурного наследия отображены в Конституции Украины, где юридически зафиксировано положение о том, что „Держава забезпечує збереження історичних пам’яток та інших об’єктів, що становлять культурну цінність...”.

Очень важным шагом в области охраны культурного наследия было принятие в 2000 г. Закона Украины „Про охорону культурної спадщини”, который регулирует правовые, организационные, социальные и экономические отношения в этой сфере. Сохранение объектов культурного наследия предусматривает их выявление, учет, научное изучение и охрану.

Реестр памятников национального значения утверждается Постановлением Кабинета Министров Украины (Постановление Кабинета Министров Украины

от 24.08.1963 г. № 970 и от 06.09.1979 г. № 442 „Про занесення пам'яток архітектури національного значення до Державного реєстру нерухомих пам'яток України”), местного значения – Решением областной государственной администрации.

Данная проблема изучается на основании Украинской нормативной базы, которая представлена: ДБН 360-92 ** „Містобудування, планування та забудова міських і сільських поселень”, ДБН А.2.2-6-2008 «Склад, зміст, порядок розробки і узгодження науково-проектної документації для реставрації об'єктів нерухомої культурної спадщини», ДБН В.3.2-1-2004 «Реставраційні, консерваційні та ремонтні роботи на пам'ятниках культурної спадщини».

Анализ последних исследований и публикаций. Проблематика жилых территорий, внутривортовых пространств и старых зданий (например, доходных домов, несоответствующих современным условиям и нормам эксплуатации) существовала всегда. В связи с этим и раньше и сейчас рассматриваемая тематика вызывает интерес и является актуальной среди архитекторов, градостроителей, искусствоведов: Махровская А.В., Малаков Д., Соколов Л.И., Тимофеев В.И. и пр. [1, 2, 3, 4, 5].

Цель работы. Изучение истории кварталов, застроенных доходными домами. Анализ благоустройства внутриквартальных территорий. Разработка рекомендаций по реконструкции и модернизации дворовых пространств доходных домов.

Изложение основного материала. Жилую застройку и ее существенную составляющую территорию сегодня рассматривают как систему «человек — среда обитания». Взаимодействие между всеми ее элементами в пределах жилой группы, квартала или микрорайона сложно и многообразно, а внешние связи, соединяющие их с более крупными системами городского и регионального порядка, существенны для комфортности жизни населения. В системе человеческих ценностей, относящихся к жилой среде обитания, можно выделить две группы факторов. Одна объединяет сугубо индивидуальные потребности семьи и касается квартиры и здания. Вторая — ближайшее окружение дома, небольшая часть города. Эта территория застройки может быть в виде квартала или его части, микрорайона или жилой группы. Жилая застройка с ее окружением — это природно-антропогенная система, созданная для жизнедеятельности людей.

Комфортные требования в разные исторические эпохи были не равнозначными. С ростом технических возможностей общества, преобразованием его идеологии и финансового достатка человека меняются его представления об удобствах. Расширяются рамки понятия, поднимается уровень и увеличивается количество требований. Например, с ростом автомобилизации появилась

настоятельная потребность стоянок при жилье, что для муниципалитетов вылилось в практически неразрешимую проблему.

Сейчас рассматривается комфортность не узко, как гигиену и функциональные удобства в доме и вокруг него, но придается значение дальнему окружению. В современном городе это окружение играет большую роль в оценке качества застройки, поскольку может создать неблагоприятный фон, свести на нет преимущества благоустройства дома и прилегающего участка. Неверно расположенное строение может нарушить экологическое равновесие на территории, а недостаточно тактично возведенное здание — изменить эстетическое восприятие старинной улицы и даже целого района.

По мере развития городов застройка перекраивалась, приспособляясь к новым условиям функционирования. Многократность этих процессов, особенно в развивающихся городах, определила разнообразие планировочной и функциональной организации жилых территорий. Процесс интенсивной урбанизации застройки характерен для рубежа веков, когда отдельные земельные участки кварталов застраивались многоэтажными доходными зданиями. Они могли соседствовать с мелкими домами, хозяйственно-производственными строениями, с уникальными архитектурными памятниками.

В городах, где земля ценилась особо высоко, кварталы обновлялись или строились целиком. Особенностью территорий этого вида является традиционная квартальная периметральная застройка. Строительство было подчинено стремлению максимально использовать площадь участков. В зависимости от их формы дома принимали разнообразные очертания в плане. Возникали дворы-колодцы, не отвечающие требованиям санации, почти не озелененные.

Как правило, центры городов застраивали хаотично. Участки жилья и производства, учреждений быта и культуры переплетаются и не имеют четких границ. Из-за повышенной плотности застройки и отсутствия свободных площадей планировочная организация таких территорий отличается большой плотностью. Здесь практически нет дворов. За счет разборки сараев и другой малоценной застройки организовать их нельзя. Для озеленения потребуется снос дворовых корпусов ценной застройки. В других, менее плотно застроенных кварталах, озеленение становится более доступным. Чем меньше застроен участок, тем больше возможностей открывается для перепланировки.

Этажность, плотность застройки и количество зданий опорного фонда — другие признаки, закладываемые в классификацию. В соответствии с этой стратификацией, реконструируемую застройку делят на группы. По историко-архитектурной ценности застройки территории делят на три защитные зоны и одну — застройки без ограничений.

В настоящее время реконструкция представляет собой основную форму градостроительной деятельности. Сейчас наблюдается тенденция реорганизации планировочной структуры центров городов, преобразование исторической среды и отдельных зданий. Наиболее сложна модернизация центральных зон. Ее подчиняют определенному сценарию дальнейшего использования застройки и территорий. Эти сценарии разрабатывают на общегородском уровне. Определяют привлекательность с тех или иных позиций отдельных составляющих планировочных образований, выявляют объекты тяготения и интенсивность их использования горожанами. Устанавливают приоритеты развития и только на основе этого дают рекомендации по регламенту реконструктивных мероприятий.

Основным объектом реконструкции на локальных территориях являются не здания, а отдельные планировочные образования, даже такие небольшие, как участок на территории квартала. Главное условие такой реконструкции — это режим ограничений, связанных с охраной исторической среды и ее использованием как элемента планировочной зоны города. Характер обновления городской среды последовательно меняется по мере удаления от исторического ядра города. Жилая застройка старых городов разнообразна. Ее планировочные, архитектурные и конструктивные особенности влияют на характер реконструктивных мероприятий, выбор которых обосновывают инженерными изысканиями. Однако архитектурное проектирование преимущественно связано с конкретными объектами и не выходит за пределы отведенных для них участков. В результате городским пространствам уделяется недостаточное внимание, а именно здесь разворачивается городская жизнь во всем ее многообразии. Основные векторы процессов, протекающих в городской среде, их содержание, распределение сгущений и разрежений их активности, основные параметры городского ландшафта определяются функциональной и объемно-планировочной структурой города.

Многие задачи обеспечения комфортности городской среды требуют не столько количественных, сколько качественных решений на уровне дизайна: облегчение городского хозяйства, смягчение неблагоприятных климатических условий экономическая рентабельность за счет сочетания различных функций.

Жилые территории стратифицируют по местоположению в плане, планировочным признакам, этажности, плотности застройки и удельному весу зданий опорного жилого фонда. В старых городах особое значение приобрела классификация по историко-архитектурной ценности. Выделяют территории памятников и исторически значимого городского ландшафта, по месту расположения и планировочным признакам подлежащие реконструкции.

Один из видов территорий характерен для районов, примыкающих непосредственно к историческому центру города. Эти районы, освоенные в XIX в. на месте старых деревень и пригородных имений знати, преобразованы в начале XX в. Они отличаются несколько меньшей плотностью застройки и вкраплением значительного количества мелких производств. Историческая ценность застройки этого вида обычно ниже, чем первого, поскольку много зданий возводилось в течение всего XX в. Однако и в ней имеются отдельные памятники архитектуры и здания, имеющие большое градостроительное значение. Размеры кварталов значительно больше, чем в центре.

Рассматриваемый вид является промежуточным и реконструкция таких территорий проще, чем в первом случае. Легче преобразовывать планировочную структуру, подчиняя ее современным требованиям комфортности.

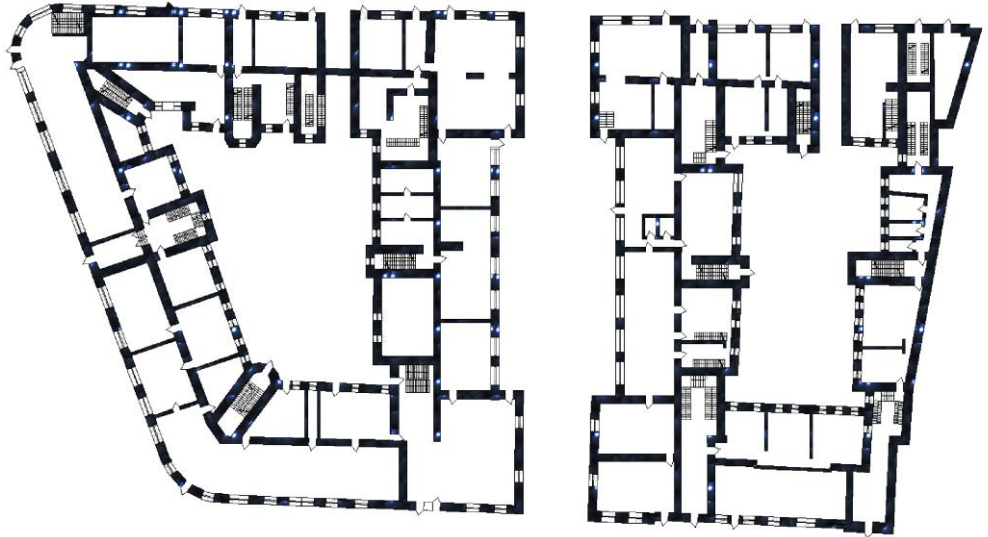
Дома с планами, построенными по П-образным и замкнутым схемам имеют неблагоприятные гигиенические условия, поскольку внутренние дворы-колодцы плохо проветриваются, а инсоляционный режим тем хуже, чем выше этажность. В многоэтажных домах прямые солнечные лучи в лучшем случае очень короткое время облучают территорию и окна квартир. Из-за небольших расстояний между противоположными корпусами не обеспечивается зрительная изоляция помещений.

Выводы. Проведенное исследование позволяет предложить несколько рекомендаций по использованию архитектурного наследия. Выявлено, что основой для создания комфортных условий для жителей центральной части города, является рациональная организация внутреннего пространства как внутриквартального так и интерьерного; она также выявляет объемно-пространственную композицию построек. Разработана схема наиболее оптимального внедрения нового строительства в историческую среду города. Использование зарубежного опыта и обогащение современными методами проектирования и конструктивными возможностями, комплексный учет рассмотренных и предложенных вариаций планировки доходных домов, позволит получить наиболее позитивный экономический, социальный и архитектурный эффект.

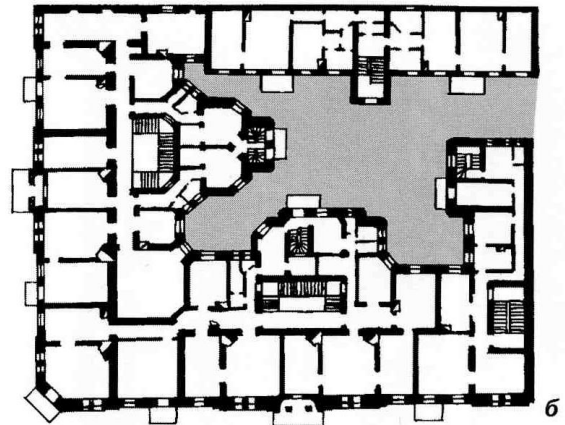
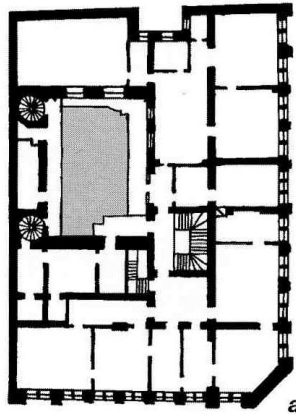
Последующее развитие исследования. На последующих стадиях исследования данной темы планируется разработать более подробные рекомендации по созданию комфортных условий для жителей исторической части города, используя отечественный и зарубежный опыт.

Примеры
доходных домов:

1. Харьков.
арх. И. А. Претро,
доходный дом
страхового
общества
«Россия», 1916 г.



2. Одесса.
Периметральная
застройка кварталов.
арх. Е. Меснер,
С. Ландесман.
конец XIX века.



3. Киев.
Двор-колодец.
начало XX века.



Литература:

1. Малаков Д. Прибуткові будинки Києва - Київ, 2009.
2. Махровская А.В. Реконструкция старых жилых районов крупных городов - Л.: Стройиздат, 1986.
3. Реконструкция городов и кварталов. Уч. пособие для арх. спец. вузов. – М. Высшая школа. 1990 – 243с.
4. Соколов Л.И. Центр города - функции, структура, образ. - М. Стройиздат, 1992.
5. Тимофієнко В.І. Історія української архітектури. – Київ: Техніка, 2003.

Анотація

Принципи сучасної реконструкції та модернізації кварталів, що забудовані прибутковими будинками. У статті розглядається історія кварталів, забудованих прибутковими будинками. Проводиться аналіз благоустрою внутрішньоквартальних територій. Пропонуються рекомендації по реконструкції і модернізації дворових просторів прибуткових будинків.

Ключові слова: прибуткові будинки, внутрішньоквартальні території.

Annotation

Modern reconstruction and modernization principles of profitable houses quarters. Profitable houses quarters history is considered in the article. The analysis of interblock territories improvement is conducted. Recommendations about reconstruction and modernization of profitable houses outbuildings spaces are offered.

The keywords: profitable houses, interblock territories.