

Мирон Демків<sup>1</sup>, Ірина Погранична<sup>2</sup>

Національний університет «Львівська політехніка», Львів,

<sup>1</sup> канд. техн. наук, доцент кафедри архітектури та реставрації

e-mail: myron.v.demkiv@lpnu.ua

orcid: 0000 0003 1833 4861

<sup>2</sup> канд. арх., асистент кафедри архітектури та реставрації

e-mail: iryna.i.pohranychna@lpnu.ua

orcid: 0000 0002 4164 6110

## ОСОБЛИВОСТІ І ХАРАКТЕРИСТИКА ІСТОРИЧНОЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ

© Демків М., Погранична І., 2022

<https://doi.org/10.23939/sa2022.01.040>

*Статтю присвячено актуальним проблемам щодо вибору підходів із перепланування існуючих квартир, реконструкції історичної забудови Львова з надбудовою мансард, додаткових поверхів або без них.*

*У сучасній міській забудові сьогодні існує значний фонд житлових будинків із попередніх історичних епох і стилів. Стан планування переважної більшості будинків не узгоджується із сучасними санітарними, протипожежними та функціональними вимогами і не відповідають сучасним умовам проектування. Такий стан вимагає фахової роботи спеціалістів, здатних вирішувати зазначені проблеми.*

*Ключові слова: перепланування, реконструкція, історична забудова, житловий фонд, багатоквартирний будинок.*

### Вступ

Проблема перепланування існуючих квартир та реконструкція історичних житлових будинків виникла вже в другій половині 1970-х років. Саме в цей період було визначено основні види робіт у таких будинках, а саме: перепланування існуючих квартир, капітальний ремонт квартир чи будинку загалом, реконструкції тощо.

Вивчення проблеми реконструкції житлових будинків стосувалося переважно пошуку шляху вдосконалення існуючого житлового фонду, пошуку раціональних шляхів пристосування існуючих планувальних схем до сучасних вимог.

### Постановка проблеми

Вже до початку 80-х років ХХ ст. історичні житлові будинки не відповідали нормативно-технічним вимогам і потребували проведення робіт із їх реконструкції. У низці країн Європи цю проблему вдало вирішили, тоді як в Україні вона актуальна й сьогодні.

### Аналіз останніх досліджень та публікацій

Проблема реконструкції історичної забудови цікавить багатьох науковців. Вагомий внесок у розвиток цієї проблеми зробили такі вчені, як Б. Черкес (Черкес, 2009), Г. Петришин (Черкес, Петришин, Коник, 2018), О. Пекарчук, (Пекарчук, 2018), М. Дьомін (Дьомін, Биваліна, 2005), Є. Ключніченко (Ключніченко, 2015), Ю. Білоконь (Білоконь, 2006) та ін.

### Мета статті

Метою дослідження є визначення особливостей історичної житлової забудови Львова, а також аналіз конструкторно-планувальних схем та технічного стану будівель.

### Виклад основного матеріалу

*Характер і стан історичної житлової забудови.* Об'єктами з реконструкції виступають житлові будинки історичної забудови періоду історизму або сецесії. Це будинки фонові міської забудови, які були збудовані в часи Австрійської імперії в другій половині XIX – на початку XX ст. Це будинки рядової вуличної забудови в 2–4 поверхи з внутрішніми дворами, офіцинами і в'їздними брамами.

Внутрішні двори виконували функцію світського простору, комунікаційної і рекреаційної зони. Залежно від розмірів парцелі могли бути великими, навіть суміжними з дворами сусідніх будинків, середніми та малими. В усіх дворах був влаштований благоустрій із озелененням, мощенням, декоративними формами (фігурами, фонтанами). У теперішньому часі вони здебільшого є занедбаними і перетворені в парковки для автомобілів.

Офіцини розміщуються у дворовому просторі і є продовженням основного плану будинку, де розміщувалися приміщення для прислуги, спільні туалети й допоміжні (чорні) сходи. Зв'язок із приміщеннями офіцин здійснюється через дворові галереї, пов'язані з основною (парадною) сходовою кліткою.

Залежно від ширини будинку офіцини влаштовувалися або з двох сторін двору, або з одного (правого чи лівого відповідно до розміщення брами).

В'їзні брами – це функціональне сполучення двору й вулиці. У попередні часи через браму заїжджали візки та карети. В окремих випадках проїзди брам мали входи на основні сходи будинку. Самі брами зачинялися й були під замком. Для освітлення проїзду над дверима брами влаштовувалися віконні світлики. На сьогодні збережені брами являють собою історичну і архітектурну цінність.

Багато житлових будинків було збудовано як прибуткові будинки, помешкання яких здавалося у винайм. У центральній частині здавалися заможним городянам. Тому тут помешкання були великої площі з допоміжними й обслуговуючими приміщеннями. На околицях будинку були для менш заможних і робітників, ці помешкання були меншої площі і без зручностей. Будинки будувалися за типовою схемою, яка могла модифікуватися.

До сьогоднішнього дня історичні житлові будинки зазнали низку трансформацій, коли на поч. XX ст. модернізувалися водопровід та каналізація. Дворові туалети було перенесено на поверхи в офіцинах. Далі в 1950-их роках відбулося перепланування великих квартир на декілька менших із комунальними кухнями і навіть окремими житловими приміщеннями без власних вигод. Тоді виник тип квартир із входом із галереї через кухню. Наступна трансформація здійснювалася власниками квартир після приватизації внаслідок проведення ремонтних робіт.

Більшість цих житлових будинків на теперішній час у планувальному, функціональному та санітарно-гігієнічному відношенні вже давно не відповідають сучасним вимогам, вимагають реконструкції і залучення їх функціонально й естетично у вуличний простір.

*Планувальні і технічні характеристики.* Житлові будинки цього часу в центральних і прилеглих частинах міст складали основну часту вуличної забудови, утворюючи певні ансамблі. Будинки розміщувалися впритик до червоних ліній, за рідким випадком могли бути курдинери з озеленення. Залежно від ширини парцелі будинки ставилися в 3, 5, 7 чи 9 вікон. При вузьких парцелях в'їзні брами розміщувалися в бокових частинах, за достатньої ширини розміщувалися по центру. Звідси і планувальна схема будинку мала конфігурацію з правою або лівою офіциною, чи утворюючи замкнений двір.

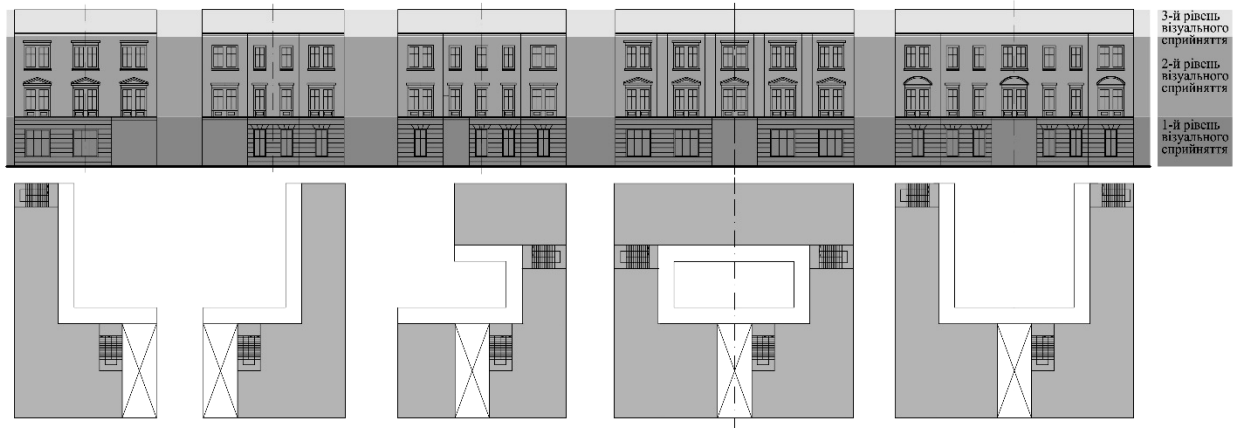


Рис. 1. Планувальні схеми прибуткових житлових будинків

Такі приміщення, як вбиральні на початку і ще в середині XIX ст. розміщували у дворах, пізніше – в офіцинах на поверхах із доступом із галерей, що зорієнтувало положення сходових кліток з вихідними площадками на галерею.

Після проведеної модернізації і поділу великих квартир було встановлено ванні кімнати замість умивальників на кухні.

У післявоєнний період житлові будинки багаторазово переплановувалися з метою покращити умови проживання. Склад квартир, планування поверхів є відображенням на інвентарних планах, де також показано конструктивні схеми житлових будинків, несучих стін, перегородок. Найбільше використовувалися схеми з повздовжніми несучими стінами, рідше – із поперечними або змішаними. Додатково стійкість будинку забезпечує конструкція сходової клітки та поперечні діафрагми. Несучі й огорожуючі стіни муровано з цегли зі зменшенням товщини по висоті будинку. Димові й вентиляційні канали розміщувалися в середній несучій стіні та в стінах несучої клітки. Межові стіни між будинками мають автономну конструкцію, але інколи трапляються спільними на окремих ділянках – найчастіше в офіцинах. Межові стіни завершуються на рівні даху брандмауером.

Перекриття влаштовувалися по дерев'яних балках з кроком від 800–1300 см. Перекриття між підвальним поверхом і першим були циліндричними мурованими з цегли або по металевих балках (кляйнах). На перекритті верхнього поверху балки ставилися меншого січення, ніж міжповерхові. Наприкінці XIX–XX ст. перекриття в зонах кухні та санвузлів були вже із залізобетону, так само як і площадки сходових кліток в будинках сецесійної доби.

Дахи залежно від ширини корпусу були одно- або двоскатними, при великій ширині будували дахи із заломами. Провітрювання дахів забезпечувалося слуховими вікнами або продухами. Конструктивні елементи виконано з дерева. Крокви опираються на маурлати, підтримуються стільцями з розкосами. Схеми конструкцій даху для кожного будинку залежали від його конфігурації і можливих стоків води. Покриття робилися по дерев'яній обрешітці. Матеріалом для покриття використовували черепицю або металеву бляху. Приклад конструкцій даху показано на рис. 2.

Конструкції балконних плит і лоджій виконувалися на металевих консолях із залізобетонним заповненням та оздоблено кронштейнами. У будинку ранішого часу лоджії були дерев'яними – консолі з підпорами, із дерев'яним настилом і огороженням.

*Композиційне й декоративне вирішення.* Архітектурний і художній вистрій фасадів відповідав вимогам історизму чи сецесії до формування системи вуличного простору. На цей час після зведення стін і покриття приходили бригади декораторів (майстрів і скульпторів), які за розробленими ескізами проводили декоративні роботи. Ставилися стильові й естетичні вимоги до

оздоблення цоколів стін, карнизів, обрамлення входів, вікон, міжповерхових і міжвіконних площин і виготовлення деталей ліпнини, огороження балконів, лоджій, декору на порталах.

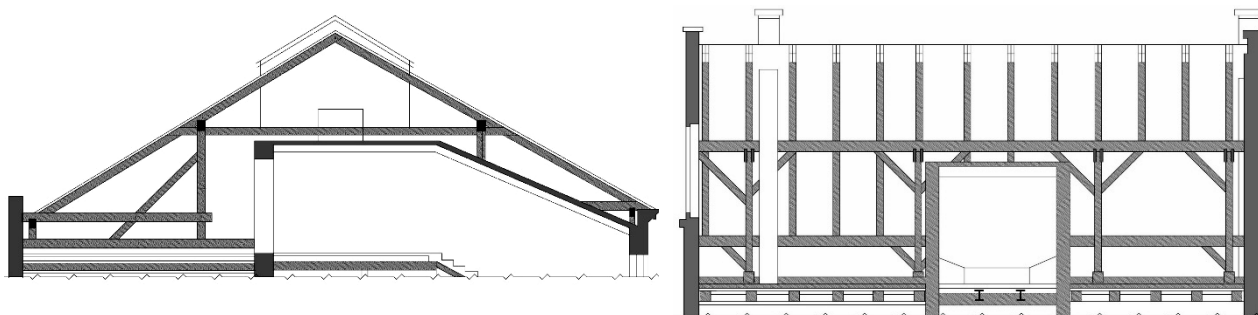


Рис. 2. Конструкції даху

Композиційний вистрій фасадів узгоджувався з естетикою вуличного простору. Інструментами композиції використовувалися осі симетрії, композиційні осі, вертикальні та горизонтальні членування, резаліти, еркери, літні приміщення.



Рис. 3. Приклади віконного обрамлення історичних будинків

Декор будинків здійснювався за принципом 3-х подільностей:

- 1-й рівень у полі візуального сприйняття від тротуару, у площині цоколю та першого поверху обмежений по висоті міжповерховою тягою другого поверху. Це зона активного

сприйняття виділялася рустами, обрамлення віконних, дверних проїомів виділялася кольором. Вітрини, вивіски, вказівники, вхідні двері, брами, проїзди – це атрибути, які задавали індивідуальність кожному будинку;

– 2-й рівень – стіновий простір; вище лінії візуального сприйняття до карнизу – зона, в якій задавалися індивідуальні стилеві і художні вирішення. У декорі, кольорі та геометрії проїомів вікон. Обрамлення вікон, декор ліпнини висвітлювалися. В австрійський період для Львова як східної столиці було визначено дві групи охри для фарбування фасадів;

– 3-й рівень – карниз будинку, який утворював межу між стіною та дахом. Карниз був вище перекриття останнього поверху; виділявся горизонтальною тягою, фризом зі слуховими віконцями й виступом із декором, який утворювали рельєфну пластику поглинаючи тінь під дахом. Карнизи, фронтони – це елементи, які формували завершеність фасаду будинку.

На сьогодні гідним уваги є питання влаштування відводу води. Ринви мали підігрів, водостічні труби закладалися в штрабах і були захованими, вода випускалася в дощову каналізацію. Зараз ми маємо багато втраченого з елементів оздоблення та інженерного обладнання історичних житлових будинків.

### Висновки

Для підвищення комфорту існуючих житлових квартир в історичних будинках повинна бути розроблена фахова програма з реконструкції такого типу житла. Реконструкція типового житлового фонду повинна відбуватися шляхом допустимої добудови поверхів, терас, балконів, лоджій, надбудови мансард і підвищення поверховості зі зміною об'ємно-планувальних рішень для збільшення площі і підвищення естетичної виразності, використанням енергоефективні матеріали.

Загалом реконструкція історичної житлової забудови спрямована на:

– збільшення загальної площі квартир, що досягається об'єднанням існуючих квартир у межах поверху або за рахунок об'єднання квартир двох поверхів, а також збільшення квартир можливе за рахунок надбудови, прибудови чи використання горищних об'ємів будинку;

– збільшення площі житлових кімнат, туалетів, ванних кімнат і суміщених санвузлів за рахунок передпокоїв, внутрішньо квартирних коридорів, вбудованих комор і шаф;

– удосконалення планувальної схеми квартир з усуненням таких типових недоліків в історичній забудові: вхід у квартиру з галереї, вхід до квартири через кухню, вхід у санвузол з кухні, мала площа кухні, житлової кімнати і т.п., прохідні кімнати у квартирі, відсутність санвузла у квартирі, недостатня інсоляція приміщень тощо;

– влаштування комунікацій для маломобільних груп населення (пандусів, ліфтів тощо).

### Бібліографія

Білоконь Ю. М., 2006. Регіональне планування (теорія і практика) / за ред. І. О. Фоміна. Київ: Логос. 256 с.

Державні будівельні норми України, 2009. Реконструкція, ремонт, реставрація об'єктів будівництва. Житлові будинки. Реконструкція та капітальний ремонт. ДБН В.3.2-2-2009. Київ: Мінрегіонбуд України.

Державні будівельні норми України, 2000. Містобудування. Планування і забудова міських та сільських поселень. ДБН 360-92\*\*. Видання офіційне. Київ: Мінбудархітектури України.

Дьомін М. М., 1995. Сучасні проблеми і методи управління містобудівним розвитком міст. *Праці Міжнар. конф. "Проблеми управління сучасним містом"*. Київ, 1995. С. 144–148.

Дьомін М. М., Биваліна М. В., 2005 Містобудівні та соціально-економічні питання реконструкції території п'ятиповерхової великопанельної забудови. *Містобудування та територіальне планування*. Київ: КНУБА. Вип. 20. С. 90–94.

Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності", 2011. *Відомості Верховної Ради*. 343 с.

Клюшниченко Є. Є., 2015. Управління розвитком міст: навч. посіб. Київ: КНУБА. 160 с.

Лінда С. М., 2009. Архітектурне проектування громадських будівель і споруд. Львів: НУ "Львівська політехніка". 608 с.

Нойферт П., Нефф Л., 2007. Проектирование и строительство. Дом, квартира, сад / пер. с нем. 3-е изд. Москва: Архитектура-С. 264 с.

Черкес Б. С., 2000. Сучасна архітектура Львова між історизмом та реставраціонізмом. Львів. 387 с.

Черкес Б. С., Петришин Г. П., Коник С. І., 2018. Інтенсифікація забудови історично сформованого міста (на прикладі Львова). *Вісник Національного університету “Львівська політехніка”*. Серія: “Архітектура”. № 893. С. 129–138. <https://doi.org/10.21005/pif.2018.33.C-06>

### References

Bilokon Yu. M., 2006. Rehionalne planuvannia (teoriia i praktyka) / za red. I. O. Fomina. Kyiv: Lohos. 256 s.

Derzhavni budivelni normy Ukrainy, 2009. Rekonstruktsiia, remont, restavratsiia ob'ektiv budivnytstva. Zhytlovi budynky. Rekonstruktsiia ta kapitalnyi remont. DBN V.3.2-2-2009. Kyiv: Minrehionbud Ukrainy.

Derzhavni budivelni normy Ukrainy, 2000. Mistobuduvannia. Planuvannia i zabudova miskykh ta silskykh poselen. DBN 360-92\*\*. Vydannia ofitsiine. Kyiv: Minbudarkhitektury Ukrainy.

Domin M. M., 1995. Suchasni problemy i metody upravlinnia mistobudivnym rozvytkom mist. *Pratsi Mizhnar. konf. “Problemy upravlinnia suchasnym mistom”*. Kyiv, 1995. S. 144–148.

Domin M. M., Byvalina M. V., 2005 Mistobudivni ta sotsialno-ekonomichni pytannia rekonstruktsii terytorii piatypoverkhovoi velykopanelnoi zabudovy. *Mistobuduvannia ta terytorialne planuvannia*. Kyiv: KNUBA. Vyp. 20. S. 90–94.

Zakon Ukrainy “Pro rehuliuivannia mistobudivnoi diialnosti”, 2011. *Vidomosti Verkhovnoi Rady*. 343 s.

Kliushnychenko Ye. Ye., 2015. Upravlinnia rozvytkom mist: navch. posib. Kyiv: KNUBA. 160 s.

Linda S. M., 2009. Arkhitekturne proiektuvannia hromadskykh budivel i sporud. Lviv: NU “Lvivska politekhnika”. 608 s.

Nofert P., Neff L., 2007. Proektirovanie i stroitelstvo. Dom, kvartira, sad / per. s nem. 3-e izd. Moskva: Arhitektura-S. 264 s.

Cherkes B. S., 2000. Suchasna arkhitektura Lvova mizh istoryzmom ta restavratsionizmom. Lviv. 387 s.

Cherkes B. S., Petryshyn H. P., Konyk S. I., 2018. Intensyfikatsiia zabudovy istorychno sformovanoho mista (na prykladi Lvova). *Visnyk Natsionalnoho universytetu “Lvivska politekhnika”*. Seriia: “Arkhitektura”. No. 893. S. 129–138. <https://doi.org/10.21005/pif.2018.33.C-06>

**Myron Demkiv<sup>1</sup>, Iryna Pohranychna<sup>2</sup>**

*Lviv Polytechnic National University, Lviv*

<sup>1</sup> *PhD, Associate Professor at the Department of Architecture and Restoration*

*e-mail: myron.v.demkiv@lpnu.ua*

*orcid: 0000 0002 4164 6110*

<sup>2</sup> *PhD, Assistant at the Department of Architecture and Restoration*

*e-mail: iryna.i.pohranychna@lpnu.ua*

*orcid: 0000 0002 4164 6110*

### FEATURES AND CHARACTERISTICS OF HISTORICAL RESIDENTIAL DEVELOPMENT

© Demkiv M., Pohranychna I., 2022

*The article is devoted to the current problems of housing reconstruction in Ukraine, as well as ways to solve them. The article highlights domestic and foreign experiences in the redevelopment of existing apartments and reconstruction of historical buildings with or without superstructure of attics or additional floors.*

*In modern urban development today, there is a significant fund of residential buildings from previous historical eras and styles. The layout of the vast majority of houses does not meet modern sanitary,*

*fire-fighting and functional requirements and does not meet modern design conditions. This situation requires the professional work of specialists who can solve these problems.*

*In general, the reconstruction of historical residential development is aimed at:*

- an increase in the total area of apartments, which is achieved by combining existing apartments within a floor or by combining apartments on two floors; also an increase in apartments is possible due to the superstructure, extension or use of attics of the building;*
- an increase in the area of living rooms, toilets, bathrooms and combined bathrooms due to hallways, intra-apartment corridors, built-in storerooms and wardrobes;*
- improvement of the planning scheme of apartments with the elimination of such typical shortcomings in historical buildings: entrance to the apartment from the gallery, entrance to the apartment through the kitchen, entrance to the bathroom from the kitchen, small area of the kitchen, living room, etc., passageways in the apartment, lack of bathrooms in the apartment, insufficient insolation of the premises, etc.*
- installation of communications for low-mobility groups of the population (ramps, elevators, etc.).*

*Keywords: redevelopment, reconstruction, historical development, housing stock, apartment building.*