

АРХИТЕКТУРА

УДК 728.2 – 029.9 (477.63)

**ОСОБЛИВОСТІ АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНОЇ АДАПТАЦІЇ
ПРИБУТКОВИХ БУДИНКІВ КАТЕРИНОСЛАВА
ДЛЯ СУЧАСНИХ УМОВ**

ЦИМБАЛОВА Т. А.,* ас.

* Кафедра архітектурного проектування і дизайну, Державний вищий навчальний заклад "Придніпровська державна академія будівництва та архітектури", вул. Чернишевського, 24-а, 49600, Дніпропетровськ, Україна, тел. +38 (0562) 46-98-88, e-mail: zimbalo@ukr.net, ORCID ID:0000-0002-0854-0250

Анотація. Постановка проблеми. Починаючи з другої половини XVIII століття у великих містах Європи, частини України, яка входила до складу Російської імперії, набули поширення прибуткові будинки (житло, що надається в оренду). У Катеринославі, який до початку XX століття став найбільшим металургійним центром метрополії, зафіксовано найвищі показники темпів зростання населення і масове будівництво прибуткових будинків [3; 13]. Наразі будівлі колишніх прибуткових будинків складають понад 80 % історичної забудови Дніпропетровська. Переважна частина прибуткових будинків у сучасних умовах має різні комбінаторики житлової та громадської функцій. Їх використання здійснюється за випадковим схемами, при цьому якісні та кількісні показники в більшості випадків не узгоджуються з чинними нормами і правилами. Існує необхідність у проведенні оцінювання ресурсів прибуткових будинків з метою їх подальшого використання, що визначило актуальність даної статті. **Мета.** Розробка особливостей архітектурно-планувальної адаптації будівель прибуткових будинків на підставі комплексного вивчення факторів їх формування у структурі історичних кварталів та в контексті класифікацій для сучасних умов. **Аналіз публікацій.** Дослідження авторів, присвячені прибутковим будинкам, розглядають: правові аспекти в історії прибуткових будинків [4]; механізм формування ринку оренди житла з визначенням основних тенденцій розвитку на основі аналізу соціально-економічних умов [7; 15]; основні вимоги до переобладнання прибуткових будинків для сучасних умов [6]; попит на житлові приміщення прибуткових будинків [16]; особливості відновлення кварталів історичної забудови, реставрації і пристосування пам'яток архітектури під сучасні функції [14]. Проте питання, що стосуються класифікаційних характеристик із містобудівних, функціонально-планувальних, конструктивних, архітектурно-художніх та інших параметрів, не були висвітлені. Доцільне створення порівняльної і нових класифікацій будівель для розробки шляхів адаптації прибуткових будинків до сучасних умов, а також пошуку моделей адаптацій, що визначило тему даної статті. **Висновок.** Проведене дослідження дозволило виявити на основі порівняльного аналізу історичного й фактичного стану прибуткових будинків істотні зміни за багатьма класифікаційними позиціями. Невідповідності застарілих класифікаційних характеристик сучасним будівельним вимогам, що пропонуються до житлового середовища, виконують роль маркерів шляхів подальшого використання (реновації) прибуткових будинків. На їх підґрунті запропоновані нові класифікації прибуткових будинків, а також варіанти адаптації будинків до сучасних кон'юнктурних напрямків у контексті основних архітектурно-містобудівних і функціонально-планувальних класифікаційних параметрів.

Ключові слова: прибуткові будинки, пам'ятки архітектури місцевого значення, цінна історична забудова, реставрація пам'яток архітектури, класифікація, адаптація.

**ОСОБЕННОСТИ АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЙ
АДАПТАЦИИ ДОХОДНЫХ ДОМОВ ЕКАТЕРИНОСЛАВА
ДЛЯ СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЙ**

ЦИМБАЛОВА Т. А.,* асс.

* Кафедра архитектурного проектирования и дизайна, Государственное высшее учебное заведение "Приднепровская государственная академия строительства и архитектуры", ул. Чернышевского, 24-а, 49600, Днепропетровск, Украина, тел. +38 (0562) 46-98-88, e-mail: zimbalo@ukr.net, ORCID ID:0000-0002-0854-0250

Аннотация. Постановка проблемы. Начиная со второй половины XVIII века в крупных городах Европы части Украины, которая входила в состав Российской империи, получили распространение доходные дома (жилье, предоставляемое в аренду). В Екатеринославе, ставшем к началу XX века крупнейшим металлургическим центром метрополии, зафиксированы наивысшие показатели темпов роста населения и массовое строительство доходных домов [3, 13]. На сегодняшний день здания бывших доходных домов составляют более 80 % исторической застройки Днепропетровска. Преобладающая часть доходных домов в настоящее время имеет различные комбинаторики жилой и общественной функций. Их использование осуществляется по случайным схемам, при этом качественные и количественные показатели в большинстве случаев не согласуются с действующими нормами и правилами. Существует необходимость в проведении оценки ресурсов доходных домов с целью их дальнейшего использования, что определило актуальность данной статьи. **Цель.** Разработка особенностей архитектурно-планировочной адаптации зданий доходных домов на основании комплексного изучения факторов их формирования в структуре исторических кварталов и в контексте классификаций для современных условий. **Анализ публикаций.** Исследования авторов, посвященные доходным домам, рассматривают: правовые аспекты в истории доходных домов [4]; механизм формирования рынка аренды жилья с определением основных тенденций развития на основе анализа социально-экономических условий [7; 15]; основные требования к переоборудованию доходных домов для современных условий [6]; спрос на жилые помещения доходных домов [16]; особенности восстановления кварталов исторической застройки, реставрации и приспособления памятников архитектуры под современные функции [14]. Однако вопросы, касающиеся классификационных характеристик по градостроительным, функционально-планировочным, конструктивным, архитектурно-художественным и другим параметрам, не были освещены. Целесообразным является создание сравнительной и новых классификаций зданий для разработки путей адаптаций доходных домов к современным условиям, а также поиска моделей адаптаций, что определило тему данной статьи. **Вывод.** Проведенное исследование позволило выявить на основе сравнительного анализа исторического и фактического состояния зданий доходных домов существенные изменения по многим классификационным позициям. Несовпадения устаревших классификационных характеристик современным строительным требованиям, предъявляемым к жилой среде являются маркерами путей дальнейшего использования (реновации) доходных домов. На их основе предложены новые классификации зданий доходных домов, а также варианты адаптации зданий к современным конъюнктурным направлениям в контексте основных архитектурно-градостроительных и функционально-планировочных классификационных параметров.

Ключевые слова: доходные дома, памятники архитектуры местного значения, ценная историческая застройка, реставрация памятников архитектуры, классификация, адаптация.

FEATURES OF ARCHITECTURAL AND PLANNING ADAPTATION OF PROFITABLE HOUSES OF EKATERINOSLAV FOR MODERN CONDITIONS

TSIMBALOVA T.A. ,* *ass.*

*Department of Design and architectural engineering, State Higher Education Establishment "Pridneprovsk State Academy of Civil Engineering and Architecture", 24-A, Chernishevskogo str., Dnipropetrovsk 49600, Ukraine, tel. +38 (0562) 46-98-88, e-mail: zimbaloa@ukr.net, ORCID ID:0000-0002-0854-0250

Summary. Problem statement. Since the second half of the eighteenth century in big cities of Europe, part of Ukraine entered into Russian Empire, the profitable houses were spread (housing to rent). Ekaterinoslav had become the biggest metallurgical center of monopoly by XX century, the highest population growth rates and mass construction of profitable houses was fixed.[3, 13]. Today these last profitable buildings make up more than 80 % of the historical buildings of Dnepropetrovsk. Nowadays the predominant part of profitable houses has the various combinatorics of residential and public functions. The use of them carry out on incidental chats , besides qualitative and quantitative indicators in the most cases with operating norms and rules are not reconciled. There is a necessity for realization of estimation of resources of profitable houses with the purpose of their further use, that was the reason for actuality of this article. **Aim.** Development of features of an architectural and planing adaptation of building of profitable houses with complex study of factors of their forming in the structure of historical block and in the context of classifications for modern terms. **Analyzing of the resent research.** Authors' studies devoted to profitable houses, legal aspects in history of profitable houses are considered [4], market formation mechanism of lease of property, with determination of the main tendencies of development with analysis of socio-economic conditions [7, 15],the main demands to re-equipment of profitable houses for modern conditions [6], the demand for housing of profitable houses[16], features of blocks of

historical buildings, restoration and adaptation of architectural monuments to modern functions [14]. However, questions concerning the classification of the characteristics of town planning, functional and planning, structural, architectural, and other parameters were not shown. The creation of comparative and new classifications of buildings for development of ways of adaptations of profitable houses to modern conditions is expedient and according to this the theme the present article was determined. **Conclude.** On the basis of comparative analysis of historical and actual condition of buildings of profitable houses, the essential change on many classification positions of a study let to realize. Disparity of aged classification characteristics to modern building demands shown to dwelling surrounding are markers of further ways of profitable house use., New classifications of building of profitable houses were proposed, as well as adaptation variants to modern conjunctural directions in the context of the main architectural and town-planning and functional and planning classification parameters.

Keywords: *profitable houses, monuments of architecture of local importance, valuable historical building, restoration of monuments of architecture, classification, adaptation.*

Постановка проблемы. Начиная со второй половины XVIII века в крупных городах Европы и части Украины, яка входила до складу Російської імперії, получили распространение доходные дома (жилье, предоставляемое в аренду). В Екатеринославе, ставшем к началу XX века крупнейшим металлургическим центром метрополии, зафиксированы наивысшие показатели темпов роста населения и массовое строительство доходных домов [3; 13]. На сегодняшний день здания бывших доходных домов составляют более 80 % исторической застройки города. Преобладающая часть доходных домов в настоящее время имеет различные комбинаторики жилой и общественной функций. Их использование осуществляется по случайным схемам, при этом качественные и количественные показатели в большинстве случаев не согласуются с действующими нормами и правилами. Существует необходимость в проведении оценки ресурсов доходных домов с целью их дальнейшего использования, что определило актуальность данной статьи.

Изучение исторического наследия в виде доходных домов ведется на основе учета социально-демографических, экономических и архитектурно-градостроительных аспектов, а также санитарно-гигиенических требований, норм пожарной безопасности, требований по энергосбережению, транспортному и пешеходному обслуживанию. Проводится анализ функциональных и объемно-пространственных характеристик зданий с позиции оценки их роли в историческом ядре Днепропетровска для совершенствования методики адаптации доходных домов с

учетом тенденций их изменений на обозримое будущее.

Анализ публикаций. Исследования авторов, посвященные доходным домам, рассматривают: правовые аспекты в истории доходных домов [4]; механизм формирования рынка аренды жилья с определением основных тенденций развития на основе анализа социально-экономических условий [7; 15]; основные требования к переоборудованию доходных домов для современных условий [6]; спрос на жилые помещения доходных домов [16]; особенности восстановления кварталов исторической застройки, реставрации и приспособления памятников архитектуры под современные функции [14].

Однако вопросы, касающиеся классификационных характеристик по градостроительным, конструктивным, функционально-планировочным, архитектурно-художественным и другим параметрам, не были освещены. Целесообразным является создание сравнительной и новых классификаций зданий для разработки путей адаптаций доходных домов к современным условиям, а также поиска моделей адаптаций, что определило тему данной статьи.

Цель статьи. Разработка особенностей архитектурно-планировочной адаптации зданий доходных домов на основании комплексного изучения факторов их формирования в структуре исторических кварталов и в контексте классификаций для современных условий.

Изложение материала. После Октябрьской революции 1917 года в результате установления новых принципов распределения жилья в преобладающем большинстве квартир в доходных домах была применена коммунальная форма расселения, часть квартир передана различным учреждениям, существовавшие ранее частные мастерские, конторские, коммерческие и прочие заведения были ликвидированы.

В настоящее время в бывших доходных домах, составляющих основную часть жилого фонда центрального исторического района Днепропетровска (согласно

историко-архитектурному опорному плану города 2007 г.), совмещаются жилая и общественная функции. Из сравнительной таблицы 1 видно, что на протяжении XX столетия по многим классификационным позициям произошли существенные изменения. Некогда периферийное расположение части доходных домов утратило прежнее значение в общегородском масштабе. Значительно повысился уровень обеспечения домов инженерным оборудованием. В результате капремонтов и реконструкций в некоторых зданиях изменились конструктивные схемы и материал несущих конструкций.

Таблица 1

Сравнительный анализ доходных домов по классификационным параметрам

1880-е годы – до 1917 года	Современное состояние: конец XX – начало XXI веков)
1. По месторасположению в городе	
<ul style="list-style-type: none"> – В центральной зоне (в центрально-прибрежном, центральном, нагорном, привокзальном районах); – в срединной зоне («Новые планы», Подгорная слобода); – в периферийной зоне (Человка, Брянская колония, Фабричная слобода, Павловская слобода, Новые Кайдаки, на левом берегу города [1]. 	<ul style="list-style-type: none"> – В центральной зоне исторического ядра города; – в срединной зоне исторического ядра города; – в периферийной зоне исторического ядра города; – в срединной зоне города (в историческом ареале «Брянская колония»); – в срединной и в периферийных зонах города, находящихся за пределами исторических ареалов [10].
2. По месторасположению относительно линий регулирования застройки	
<ul style="list-style-type: none"> – доходные дома, размещенные по красной линии улицы; – размещенные с отступом от красной линии; – размещенные в глубине квартальной застройки 	<ul style="list-style-type: none"> – дома, расположенные по красной линии магистральных и жилых улиц; – дома, расположенные с отступом от красной линии магистральных и жилых улиц; – дома, имеющие внутриквартальное расположение
3. По градостроительному статусу (роли)	
<ul style="list-style-type: none"> – в качестве элемента, образующего ансамбль площади; – в качестве элемента, образующего ансамбль перекрестка; – в качестве элемента, образующего ансамбль периметральной квартальной застройки; – в качестве элемента, формирующего застройку дворового пространства 	<ul style="list-style-type: none"> – в качестве элемента, образующего ансамбль площади; – в качестве элемента, образующего ансамбль перекрестка; – в качестве элемента, образующего ансамбль периметральной квартальной застройки; – в качестве элемента, формирующего застройку дворового пространства
4. По типу планировочной организации в контексте социально-общественного статуса	
<ul style="list-style-type: none"> – особнякового типа («барские» и другие престижные квартиры); – секционного типа (квартиры для среднего класса, «меблированные» комнаты, дешевые квартиры, дешевые комнаты-«углы») 	<ul style="list-style-type: none"> – особнякового типа (элитные квартиры); – секционного типа (квартиры для граждан со средним уровнем достатка, для малообеспеченных граждан, комнаты в коммунальных квартирах)
5. По наличию элементов общественного обслуживания населения для района (города)	
<ul style="list-style-type: none"> – доходные дома с отсутствием элементов общественного обслуживания; – доходные дома с размещением коммерческо-бытовых, учебных, трактирных, финансовых, конторских, медицинских, мелкоартельных помещений в первых этажах и жилых помещений в верхних этажах; – доходные дома с размещением только общественных учреждений (учебных, коммерческих, финансовых, медицинских, культурно-просветительских, конторских, а также клубов, ресторанов, гостиниц) 	<ul style="list-style-type: none"> – жилые дома с отсутствием элементов общественного обслуживания; – жилые дома с элементами общественного обслуживания; – дома, обеспечивающие только общественную функцию (офисно-административные, торгово-бытовые, финансово-юридические, учебные, культурно-просветительские, лечебно-оздоровительные учреждения, гостиницы, клубы, рестораны)

Окочание табл. 1

6. По конструктивно-планировочной системе	
– с продольными несущими стенами; – с поперечными несущими стенами; – с комбинированным каркасом несущих стен (в том числе с внутренними колоннами, несущими перегородками)	– с продольными несущими стенами; – с поперечными несущими стенами; – с комбинированным каркасом несущих стен, в том числе с внутренними колоннами, несущими перегородками)
7. По материалу несущих конструкций	
– фундаменты: из бутового камня, из бутового камня с кирпичной облицовкой, кирпичные; ленточные; глубокого заложения (с устройством подвалов), мелкого заложения; – стены: однородные (из обыкновенного глиняного, цементно-песчаного, шлакового кирпича (с 1895 г.) [2]; облегченные и неоднородные (кирпично-засыпные, стены из деревянного каркаса с глинобитной забутовкой и наружной кирпичной обкладкой); – перекрытия: деревянные (по балкам), железобетонные мелкоборные; – крыши: кровельный материал – дерево, черепица керамическая и асбестоцементная, плитка асбестоцементная, листы металлические; скатные с наслонными стропилами – двухскатные, четырехскатные, комбинированные с включением купольных и шатровых элементов	– фундаменты: из бутового камня, из бутового камня с кирпичной облицовкой, кирпичные; ленточные, глубокого заложения (с устройством подвалов), мелкого заложения; – стены: однородные (из обыкновенного глиняного, цементно-песчаного, шлакового кирпича; облегченные и неоднородные (кирпично-засыпные, стены из деревянного каркаса с глинобитной забутовкой и наружной кирпичной обкладкой); – перекрытия: деревянные (по балкам), железобетонные (плиты); – крыши: кровельный материал – черепица керамическая и асбестоцементная, плитка асбестоцементная, металлочерепица, листы металлические, АЦВЛ и другие; скатные с наслонными стропилами, двухскатные, четырехскатные, комбинированные с включением купольных и шатровых элементов
8. По уровню обеспечения инженерным оборудованием	
– водопроводом (с 1869г.) в виде колонок, – в редких случаях с подачей воды в – квартиры с устройством водометов [5]; – в редких случаях: канализацией (с 1914 г.), электричеством, телеграфом, телефоном, пароводотоплением (с конца XIX в.) [5]	водоснабжением: холодным и горячим, централизованным и автономным, канализацией, газификацией, отоплением (централизованным и автономным), электричеством, телефоном, интернетом, различными энергосберегающими технологиями, охранным оборудованием
9. По архитектурно-художественным особенностям оформления фасадов, выполненных в различных историко-архитектурных стилях	
– в стиле эклектики; – в различных «псевдостилях»; – в различных направлениях стиля модерн	преобладающее большинство сохранившихся домов имеет статус памятников архитектуры местного значения, вновь выявленных памятников архитектуры и ценной исторической застройки.

Сохранившаяся затесненность застройки дворовых пространств представляет сложную градостроительную проблему, поскольку в большинстве случаев нарушаются требования, предъявляемые к жилым помещениям М и придомовым территориям (инсоляция, аэрация, пожарная безопасность, санитарно-гигиенические нормы, инфраструктура двора, в том числе размещение автотранспорта и другие).

Особое значение среди доходных домов Екатеринослава занимают здания, получившие статус памятников архитектуры [10]. Их классификации, выведенные на основе обследования 117 зданий Екатеринослава – Днепропетровска, представлены в таблицах 2, 3, 4. Далее приводятся примеры доходных домов в статусе памятников архитектуры, играющих

различную градостроительную роль в застройке исторического ядра города.

Характерные особенности зданий, имеющих угловое расположение:

1) застройка углового участка формируется угловым домом с протяженными фасадами, выходящими на пересекающиеся улицы (примеры: ул. Выборгская № 9, пл. Октябрьская № 6, ул. Бабушкина № 49 и др.);

2) специфическая разновидность секционных домов, которые имеют протяженный фасад, ориентированный на одну из улиц, и торцевой фасад, выполненный с высоким уровнем архитектурно-художественной отделки; при этом оформление угловой части является акцентом в решении общей композиции здания (примеры: ул. Комсомольская № 5, ул. Короленко № 21, ул. Орловская № 7 и др.);

3) специфическая разновидность секционных домов без архитектурно-художественного

выделения углового фрагмента здания (примеры: ул. Баррикадная № 2, № 9, ул. Горького № 8 и др.).

Таблица 2

Классификация зданий по градостроительным параметрам относительно их дислокации на территории зоны исторической застройки города

Здания домов	Примагистр. расположение по красной линии улицы		Расположение по красной линии жилой улицы		Размещение на площади		Угловое расположение		Внутриквартальное расположение	
	кол-во	%	кол-во	%	кол-во	%	магистраль	Жилая улица	кол-во	%
всего							кол-во	кол-во		
							%	%		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
117	40	34,2	33	28,2	7	6	13 11	17 14	3	2,6

Примерами внутриквартального расположения зданий являются: дома № 26 корп. 2 по ул. Чкалова, № 2 корп.1 по ул. Московской и № 12 по ул. Рогалева.

В ряде случаев один из корпусов здания ориентирован вдоль магистрали или жилой улицы, а остальные находятся в глубине дворового пространства (пример: ул. Серова № 15, ул. Ленина № 9, ул. Бабушкина № 55 – комплексы из жилых корпусов, замкнутых по периметру).

Примером крупного жилого комплекса, состоящего из отдельно расположенных зданий, являются четыре дома Первого Екатеринославского Домового Общества по ул. Комсомольской № 74.

Важным аспектом определения путей дальнейшего использования доходных домов является их обеспеченность придомовыми территориями, представленная в таблице 3.

Анализ состояния придомовых территорий на предмет соответствия нормативным показателям на основании «Настанови щодо розподілу територій мікрорайонів (кварталів) для визначення прибудинкових територій багатоквартирної забудови» [8] констатирует общий низкий уровень показателей качества жилой среды и внутриквартальных пространств. Отсутствие многих площадок (детских, спортивных, для отдыха и др.) в составе придомовых территорий объясняется

объективными факторами: стесненными условиями и невостребованностью. Дворы большого количества домов (как памятников архитектуры, так и ценной исторической застройки) имеют запущенное состояние и психологически отталкивающее воздействие (пример: общий двор домов по ул. Красной № 8 и ул. Комсомольской № 14 и др.).

Положительными примерами организации дворовых пространств являются дома № 4 по ул. К. Либкнехта (дом – «Самсон») и № 15 по ул. Серова. Но в целом санитарно-гигиеническое состояние дворовых пространств на территории центрального исторического ареала находится на уровне, недалеко от антисанитарного.

Анализ состояния транспортного и пешеходного обслуживания домов в соответствии с ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» Зміна № 4 [12] показал, что во многих случаях дворовые пространства являются только местами для временного и длительного хранения автомобилей, в результате полностью отсутствует инфраструктура благоустройства двора (примеры: ул. Баррикадная – дворы домов № 9, 11, 11-а; ул. О. Гончара № 4 и др.).

В ряде случаев в домах с совмещенной общественно-жилой функцией жилой двор используется в качестве хозяйственного.

Чрезвычайно серьезной является проблема повышенной концентрации автомобилей в местах расположения деловых учреждений, высокая плотность

временных парковок автомобилей на обочинах дорог и на тротуарах (примеры: ул. Южная № 2, ул. Артема № 18 и др.).

Таблица 3

Классификация зданий по качественному состоянию придомовой территории и степени транспортного и пешеходного обслуживания

Современная функция здания	Обеспечение придомовой территорией объекта				Транспортное обслуживание объекта			
	50–70 %	%	Выполнение нормы	%	50–70 %	%	Выполнение нормы	%
Жилая - 7 зданий (6 %)	2	28,5	5	71,5	3	42,9	3	42,9
Жилая и общественная - 62 здания (53 %)	8	12,9	16	25,8	11	17,5	2	3,2
Общественная – 38 зданий (32,5 %)	3	7,9	9	23,9	10	26,3	7	18,4
Всего – 117 зданий (в состоянии разрушения 10 зданий)	13	11,1	30	25,6	24	20,5	12	10,3

С целью сохранения архитектурно-пространственной организации среды исторической застройки города, с одной стороны, и наполнения ее современными функциями, с другой, предлагается ввести в состав придомовых территорий необходимые площадки: для отдыха, детские, спортивные, хозяйственные и другие, устройство озеленения, парковок автотранспорта, что будет соответствовать требованиям ДБН 360-92**[9].

Возможные версии для решения проблемы: создание подземной урбанистики, устройство зеленых садов на эксплуатируемых кровлях, устройство игровых площадок в надстроенных конструкциях, подземное размещение гаражей под внутриквартальными территориями.

Данные таблицы 4 подтверждают высокую архитектурно-художественную ценность зданий доходных домов, выполненных в различных архитектурных стилях, которые наглядно показывают развитие архитектурных направлений в городе в конце XIX – начале XX века.

Ссылаясь на показатели таблицы, можно отметить, что большое количество зданий – памятников архитектуры имеет значительную степень физического износа

основных несущих конструкций, следствием чего является нарушение противопожарных и санитарно-гигиенических норм. В большинстве случаев у зданий отсутствуют расчетные вентиляционные каналы и ряд других инженерных элементов. Во многих случаях утрачены аутентичные лепные, металлические, деревянные и каменные декоративные элементы.

Проблема сохранения и оптимизации зданий бывших доходных домов как неотъемлемой части исторической застройки города приобретает с каждым днем все большую остроту.

Из-за реальной угрозы невозвратной потери многих зданий требуется принятие быстрых и профессиональных решений.

В качестве одного из путей реабилитации зданий бывших доходных домов в Днепропетровске может быть полезен многолетний опыт европейских стран в организации туристического бизнеса, а также городов Западной Украины. В первую очередь – это формирование зоны туристической деятельности (исторической направленности).

Учитывая неравномерное распределение ценных архитектурных объектов на территории

исторического ядра, туристическая трасса должна проходить в местах с их наибольшей концентрацией. Уникальный экспозиционный каркас в виде зданий, имеющих статус памятников архитектуры и ценной исторической застройки, выполненных в различных историко-архитектурных стилях, в наибольшей степени представлен на улице Комсомольской (более 50 зданий) [10]. Эта улица могла бы стать центральным участком

маршрута с комплексной организацией специализированных (магазины по продаже сувенирной и региональной продукции, выставочные павильоны художественно-прикладных искусств) и сопутствующих (киоски по продаже продуктов питания, кафе) функций, а также устройством камерных уголков отдыха, (желательно сделать пешеходным участок между ул. К. Либкнехта и ул. Серова).

Т а б л и ц а 4

Классификация зданий по степени сохранности несущих конструкций и принадлежности к историко-архитектурным стилям

Степень сохранности несущих конструкций	Планировочный тип здания		Историко-архитектурный стиль		
	особняк. типа	секцион. типа	псевдостили -55 зданий(47 %)	внестилевая эклектика -27 зданий(23 %)	модерн -35 зданий(29,9 %)
Здания, находящиеся в стадии разрушения - 10 (8,6 %)	3	7	3	5	2
Здания, которым требуются капремонт и реставрация - 26 (22,2 %)	2	24	11	10	5
Здания, в которых выполнены капремонт и реставрация - 33 (28 %)	10	23	21	3	9

В рамках комплексной организации туристической зоны параллельно должна решаться проблема приема и размещения гостей города. В этой связи оптимальным решением может быть создание недорогих гостиниц – хостелов. Принимая во внимание успешно применяемую практику устройства туристических гостиниц в старинных зданиях, автор предлагает размещение хостелов в бывших доходных домах после проведения реставрационно-восстановительных работ. Для этой цели могли бы служить здания, находящиеся в настоящее время в состоянии разрушения. Прежде всего это уникальные здания, причисленные к памятникам архитектуры (всего – 10) [10] и к ценной исторической застройке. В рамках данной статьи предлагается несколько различных вариантов размещения гостиниц:

1) Организация крупного комплексного объема по ул. Артема, состоящего из трех секций (дома № 22, 24 и 26) (рис. 1). Расположение сохранившегося фрагмента

застройки на участке с активным уклоном обуславливает его эффективное визуальное восприятие.

Несмотря на разностилевую трактовку, шеренга фасадов составляет в целом гармоничное оригинальное единство. При этом особую ценность представляла бы панорама города, которой можно было бы любоваться из окон, а также со смотровой площадки, устроенной на крыше.

Устройство хостела в двух этажном здании по ул. Чкалова № 26, корп. 2 (рис. 2).

2) Этот дом, напоминающий сказочную декорацию, находится в глубине обширного двора, о чем невозможно догадаться, проходя рядом по улице Чкалова. Такое обстоятельство сыграло бы положительную роль при создании благоустройства внутридворового пространства. При этом было бы возможным в части двора создать рекреационную зону круглогодичного использования.



Рис. 1. Ул. Артема, дом № 26



Рис. 2. Ул. Чкалова, дом № 26, корп. 2



Рис. 3. Ул. Исполкомская, дом № 17



Рис. 4. Ул. Ленинградская, дом № 60

3) Создание гостиницы в доме № 17 по ул. Исполкомской (рис. 3).

Трехэтажное здание, выполненное в екатеринославском кирпичном «стиле», воспринимается в качестве визуального акцента на фоне исторического средового окружения, нетронутого современным строительством.

Сохранившаяся атмосфера старинного купеческого города, обладающая особым духовно-эмоциональным воздействием, должна использоваться в качестве мощного фокуса притяжения туристического внимания.

4) Устройство хостела в доме № 60 по ул. Ленинградской (рис. 4). По сравнению с

предыдущим вариантом, небольшой двухэтажный дом в стиле модерн является одним из редких уцелевших фрагментов исторического наследия данной прибрежно-промышленной зоны.

В течение последнего десятилетия наблюдается устойчивая тенденция к изменению эксплуатационной функции зданий жилого фонда (как правило, в результате передачи домов из коммунальной собственности в частное владение). На основе анализа существующей практики модернизации доходных домов выявлены наиболее распространенные варианты, рассматриваемые с позиции основных классификационных параметров. В большинстве случаев

устройство новой функции в здании предполагает проведение капремонта и реставрации без изменения конструктивной системы – характерной мелкочаеистой структуры помещений (размещение офисов, мелкой торговли, медицинско-оздоровительных, финансово-юридических, клубных и других учреждений). Однако в ряде случаев к зданиям применяются реконструктивные мероприятия, в результате которых происходят:

- изменение градостроительного значения объекта адаптации. Главный фасад здания (или его фрагмент) в качестве исторической «маски» становится частью новой архитектурной композиции, образуя новый градостроительный акцент.

- изменение архитектурной, функционально-планировочной и конструктивной системы здания (при различных комбинациях пристраиваемых помещений).

Наиболее часто применяются:

- пристройка нового объема с расширением корпуса существующего здания (возможно устройство зального помещения);
- надстройка мансардного этажа (в одном или двух уровнях);
- надстройка одного или двух верхних этажей (в одном или двух уровнях).

К сожалению, иногда отреставрированные здания теряют свой первоначальный облик. Зачастую применяемые для реставрации штукатурки и покрасочные смеси закрывают декор кирпичных деталей и

кладку и искажают художественно-эстетическое восприятие фасада здания.

Но более серьезной проблемой являются случаи нарушения закона [11] и снос исторически ценных зданий.

При дефиците свободных территорий для нового строительства, к сожалению, иногда это более рентабельный способ по сравнению с реабилитацией здания и его модернизацией. Зона исторического ядра не может быть законсервирована, однако новое строительство должно вестись с большой степенью осторожности и регулированием этажности.

Вывод. Проведенное исследование позволило выявить на основе сравнительного анализа исторического и фактического состояния зданий доходных домов существенные изменения по многим классификационным позициям.

Несоответствия устаревших классификационных характеристик современным строительным требованиям, предъявляемым к жилой среде, являются маркерами путей дальнейшего использования (реновации) доходных домов. На их основе предложены новые классификации зданий доходных домов, а также варианты адаптации зданий к современным конъюнктурным направлениям в контексте основных архитектурно-градостроительных и функционально-планировочных классификационных параметров.

ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Весь Екатеринославъ. Справочная книга. – Екатеринославъ : Изд. Л. И. Сатановскаго, 1913. – 302 с.
2. Гуляев Г. И. Очерки истории Екатеринослава. Кн. 2 (1887–2006) / Г. И. Гуляев, В. И. Большаков, В. С. Мороз. – Днепропетровск : ПГАСА, 2007. – С. 25.
3. Дніпропетровськ: віхи історії / [А. Г. Болебрух, І. Ф. Ковальова, І. С. Стороженко, М. Е. Кавун, В. І. Лазебник, В. Я. Яценко, В. В. Іваненко, О. А. Удод, О. В. Касьянов, К. В. Попова]. – Дніпропетровськ : Грані, 2001. – 256 с.
4. Кириченко О. В. Доходные дома. История и современность / О. В. Кириченко // Современное право. – 2010. - № 1. – С. 143–147.
5. Лазебник В. И. Неизвестная Екатеринославщина / В. И. Лазебник – Днепропетровск : Дніпрокнига, 2012. – С. 200, 269 – 270.
6. Лесникова Ю. Н. Доходные дома как среда, недвижимость и архитектурный жанр / Ю. Н. Лесникова // Архитектон: известия вузов. – 2012. - № 34 - Режим доступа : <http://archvuz.ru/cont/299>.
7. Малинина К. В. Строительство арендного жилья. История развития и современные тенденции / К. В. Малинина // Жилищное строительство. – 2013. - № 11. – Режим доступа : arhivus.ru.

8. Настанова щодо розподілу територій мікрорайонів (кварталів) для визначення прибудинкових територій багатоквартирної забудови : ДСТУ НББ.2.2-9:2013. - [Чинний від 2014-10-01]. – Київ : ДП «Дніпромiсто», 2014. – 30 с. - (Державні будівельні норми України).
9. Планировка и застройка городских и сельских поселений : ДБН 360-92**. - [Введ. 2002-04-19]. – Киев : НИПИ градостроительства, 2002. – 98 с. – (Государственные строительные нормы Украины).
10. Проект зон охорони культурної спадщини м. Дніпропетровська / В. В. Малий, М. М. Дьомін, М. П. Андрущенко, Л. Г. Попов. – Днепропетровск : ГлавАПУ, 2007. – 630 с.
11. Про охорону культурної спадщини : Закон України від 17 лютого 2011 р. № 1805-III.. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/1805-14>.
12. Про затвердження Зміни № 4 ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» : Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 21 червня 2011 р. № 67. – Київ, 2011. – 8 с.
13. Ревский С. В. О Екатеринбургском кирпичном стиле, терминологии и научной этике / С. В. Ревский // Строительство, материаловедение, машиностроение : сб. науч. тр. / Приднепр. акад. строит-ва и архитектуры – Днепропетровск, 2005. – Вып. 32, ч. 2 – С. 208 – 209.
14. Субботин О. С. Особенности регенерации кварталов исторической застройки. В 2 ч. / О. С. Субботин Жилищное строительство. – 2012. - № 10. – С. 22 – 25 ; № 11. – С. 26 – 29.
15. Сулова С. И. Доходные дома или жилые помещения, предоставляемые по договору найма в государственном или муниципальном жилищном фонде / С. И. Сулова // Жилищное право. – 2008. - № 5 – Режим доступа : <http://www.stroi.ru>.
16. Тарасова Ю. И. Строительство доходных домов в крупных городах Западной Сибири в конце XIX – начале XX века / Ю. И. Тарасова // Известия вузов. Строительство. – 2012. – № 9. –С. 79 – 85.

REFERENCES

1. Ves' Ekaterinoslav. Spravochnaya kniga. [All Ekaterinoslav. Reference book]. Ekaterinoslav, Izdatel'stvo Satanovskogo, 1913. 302 p. (in Russian).
2. Gulyaev G. I., Bolshakov V.I., Moroz V.S. *Ocherki istorii Ekaterinoslava* [Essays on history of Ekaterinoslav]. Vol. 2 (1887 – 2006). Dnepropetrovsk , PGASA, 2007. p. 25. (in Russian).
3. Bolerbukh A.G., Koval'ova I.F., Storogenko I.S. *Dnipropetrovsk: vikhy istorii* [Dnipropetrovsk: Sparbuoy of history]. Dnepropetrovsk, Grani, 2001. 256 p. (in Ukrainian).
4. Kirichenko O. V. *Dohodnye doma. Istoriya i sovremennost'* [Profitable houses. History and modernity]. *Sovremennoe pravo – Modern law*, 2010, no.1, pp. 143 – 147. (in Russian).
5. Lazebnik V. I. *Neizvestny Ekaterinoslav* [Unknown Ekaterinislav]. Dnepropetrovsk, Dniproknnya, 2012, pp. 200, 269 – 270. (in Russian).
6. Lesnikova Yu. N. *Dohodnye doma kak sreda, nedvizhymost' i arkhitekturnyi zhanr* [Profitable houses as surrounding, real estate and architectural genre]. *Arhitekton: Izvestija Vuzov*, 2012, no.34. (in Russian). Available at : <http://archvuz.ru/cont/299>.
7. Malinina K. V. *Stroitel'stvo arendnogo zhyly'a. Istoriya razvitiya i sovremennye tendentsii* [Construction of rent housing. History of development and modern tendency]. *Zhilishchnoe stroitel'stvo – House building*. 2013, no.11. (in Russian). Available at : <http://archvuz.ru>.
8. *Nastanova shchodo rozpodilu terytoriy mikroraioniv dlia vuznachennia prubudynkovykh terytorii bagatokvartalnoi zabudovy. DSTU NBB. 2.2-9: 2013* [Guidance for assignment of territory blocks for determination of adjoining territory of multi flat building GOST 2.2-9:2013]. [chynny vid 2014.10.01.- dated 2014.10.]. (Derzhavni budivel'ni normy Ukrainy – State standards of civil engineering of Ukraine). Kyiv, Dnipromisto, 2014. 30 p. (in Ukrainian).
9. *Planirovka i zastroyka gorodskih i sel'skih poseleniy DBN 360-92* [Planning and building of urban and country settling. SBN 360-92]. (Gosudarstvennyye normy stroitel'stva Ukrainy - State standards of civil engineering of Ukraine). Kiev, NIPI gradostroitelstva. 2002. 98 p. (in Russian).
10. Maly V. V., Domin M. M., Andrushchenko M. P, Popov L. G *Proekt zon ohrannoï spadshchiny* [Project of guarding zones of culture heritag. of Dnipropetrovsk]. Dnepropetrovsk., GlavAPU–The main Achitectural Department, 2007. 630 p. (in Russian).
11. *Pro ohoronu kulturnoi spadshchiny. Zakon Ukrainy 17.02.2011* [About guarding of culture heritage. The law of Ukraine dated 17.02.2011 № 1803 III]. (in Ukrainian). Available at: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/1805-14>.
12. *Pro zatverdgeniia zminy no. 4. GSN 360-92** Mistobuduvannia i zabudova miskih i sil'skih poselen planuvannia Nakaz Ministerstva Regionalnogo rozvytku, budivnytsva ta zhytlovo-komunalnogo gosppodarstva Ukrainy vid 21.06.2011 № 67*[About change affirmation no. 4. State standards of civil engineering of Ukraine 360-92** Town-planning, planning and building of cities and countries area. Order of the Ministry of Regional development, building and housing and communal services of Ukraine dated 21.06.2011 №.67]. Kyiv, 2011. 8 p. (in Ukrainian).
13. Revskiy S. V. *O ekaterinoslavskom kirpichnom stile, terminologii i nauchnoy etike*. [Ekaterinoslav brick style, terminology and scientific ethics]. *Stroitel'stvo. Matarialovedenie, mashinostroenie. Sbornik nauchnzkh trudov-*

- Building, material science, mechanical engineering, Collection of scientific paper. Dnepropetrovsk, no.32, part 2. 2005, pp. 208 - 209. (in Russian).
14. Subbotin O. S. *Osobennosti regeneratsii kvartalov istoricheskoi zastroiki* [Features of regeneration of block of historical building]. *Ghilishchnoe stroitel'stvo* – Housing building. 2012, no.10. pp. 22 - 25, no.11, pp. 26 - 29. (in Russian).
 15. Suslova S. I. *Dohodnye doma ili zhilye pomescheniya, predstavlyaemye podogovoru naima v gosudarstvennom ili munitsipal'nom zhylishchom fonde* [Profitable houses and housing giving according to rent agreement in state or municipal fund]. *Zhylshchnoe pravo Housing law*. 2008, no. 5. (in Russian).
Available at : <http://www.center-bereg.ru/a1187.html>.
 16. Tarasova Yu. I. *Stroitel'stvo dohodnyh domov v krupnyh gorodov Zapadnoi Sibiri v kontse XIX - nachale XX veka* [Building of profitable houses in big cities of west Siberia in the end of XIX and beginning of XX centuries]. *Izvestija vuzov. Stroitel'stvo-* Proceedings of HEA. Building, 2012. no.9, pp. 79 – 85. (in Russian).