

УДК 728.1

Олійник Олена Павліна<sup>1</sup>, к. арх., доц., с.н.с.  
Національний авіаційний університет, Україна, м. Київ  
Яків'юк Олена Іванівна<sup>2</sup>, аспірантка  
Національний авіаційний університет, Україна, м. Київ  
E-mail: [archiprestig@ukr.net](mailto:archiprestig@ukr.net)

## АРХІТЕКТУРНО-ПЛАНУВАЛЬНА СТРУКТУРА ВНУТРІШНЬОГО ПРОСТОРУ КИЇВСЬКОГО ПРИБУТКОВОГО ЖИТЛА

*Анотація:* В другій половині XIX ст. економічні та соціальні чинники сприяли формуванню нових типів житла. В Києві з'явилося масове житло для різних соціальних верств населення – прибуткові будинки. Їх будівництво розгорнулося на значних міських територіях. Прибутковий будинок поєднував житло, що здавалося в найм, та різні заклади, що повинні були приносити прибуток. Це сприяло формуванню раціональної та ефективної структури використання внутрішнього простору.

*Ключові слова:* прибутковий будинок, простір, зонування, секція.

**Постановка проблеми.** Будівлі кінця XIX – початку XX ст. є одним з основних об'єктів для дослідження. Проте інтер'єр та планувально-просторові особливості прибуткових будинків здебільшого залишалися поза увагою.

**Аналіз останніх досліджень та публікацій.** Дослідження, близькі до даної теми, висвітлювалися в роботах: Т. Скібіцької – архітектура прибуткових будинків, стилістика забудови [1,2]; О. Сердюк – типологія житла [3], О. Сідорової – аналіз композиційної структури будинків [4]; Г. Логвина – загальнотеоретичні праці з історії архітектури [5]. Проте особливості дизайну інтер'єрів прибуткових будинків Києва кінця XIX– початку XX ст. лишаються досі недостатньо вивченими.

---

<sup>1</sup> © Олійник О.П.

<sup>2</sup> © Яків'юк О.І.

**Формулювання цілей статті.** Виявити основні характерні особливості формування та планувально-просторові особливості київського прибуткового житла досліджуваного періоду.

**Основна частина.** Масштабні містобудівні процеси другої половини XIX ст. – початку XX ст. були обумовлені соціально-економічним розвитком та призвели до значних змін у структурі міських комплексів. Практично повне оновлення первісної забудови було пов'язане з переходом від розрідженої одно-двоповерхової садибної забудови з великими ділянками до підвищеної периметральної зі щільним приляганням будинків. [1].

Прибутковий будинок став основним формотворчим елементом забудови. У зв'язку з утвердженням стилевих принципів історизму та модерну за короткий період архітектурне середовище міста Києва зазнало значних змін.

Прибутковий будинок як архітектурний тип започатковано у Східній Європі ще наприкінці XVIII ст., а час його розквіту в Києві припав на другу половину XIX ст. – початок XX ст.

В цей період Київ був важливим економічним, адміністративним і культурно-освітнім центром, що стрімко розвивався. Збільшилась кількість населення, що призвело до змін його соціального складу. Чинники, які визначили формування міста, крім економічних, були: будівництво залізниць, заводів, приєднання території оточуючих районів до міської території, що призвело до перепланування міста.

Характерною ознакою була периметральна забудова, що утворювала «коридорний» простір вулиці з щільним фронтом забудови. Композиція такого фронту забудови розглядалась як єдиний ансамбль, різностильові фасади окремих будинків «об'єднувались» в цілісний фасад за допомогою ритмічних членувань та підпорядкованих деталей. Акцентами в такому фасадному ансамблі слугували еркери, декоративні бані й башти, ганки, скульптура тощо. [3].

Прибутковий будинок розглядався не тільки як естетичний елемент композиції міста та розповсюджений тип житла, а, в першу чергу, як багатофункційна високоефективна споруда, що дозволяє отримувати прибуток у жорстких умовах ринкової економіки. Висока вартість земельних ділянок в центрі міст

сприяла будівництву споруд підвищеної поверховості та використанню електричних ліфтів. За зовнішнім будинком, що створював периметр забудови вулиці, ховався ще один або декілька будинків чи флігелів для максимального використання ділянки. Витягнуті вглиб ділянки флігелі утворювали двори-колодязі, часто з наскрізними проходами, що були характерною київською ознакою в період XIX-XX ст.

Іншою особливістю прибуткових будинків був контраст між вуличним і дворовим фасадами. Перший виглядав презентабельно і демонстрував соціальний статус власника, показуючи його матеріальні можливості, соціальні та політичні погляди. Дворовий фасад оформлювався більш стримано – лише декількома декоративними елементами або декор взагалі був відсутнім, що обґрунтовувалось переважно економічними питаннями.

На початку XX ст. в Києві набуло поширення будівництво секційних прибуткових будинків. Вони включали такі планувальні типи житлових приміщень: малогабаритні – загальною площею до 30–40 квадратних метрів, середні – 50–80 та великі – площею в 100–330 квадратних метрів.

Розміри садиби також впливали на форму плану будинку [6]. На вузьких ділянках розміром 10-24 метрів по фронту вулиці і 14-50 метрів вглиб садиби використовувались прості прямокутні та Г-подібні об'єми. На середніх, до 35-40 метрів вздовж і 70 метрів вглиб переважали форми: Т-, П-, Н-подібні та «каре». Великі території – до 100-200 метрів – були зручними для розміщення складних розпланувальних утворень з розвиненими системами внутрішніх дворів. Отже, форма та розмір ділянки слугували найважливішими чинниками для формоутворення типу прибуткового будинку та загального малюнку плану [7].

Секція, як розпланувальна основа прибуткового будинку, розвивалася у двох протилежних напрямках: урізноманітнення за рахунок індивідуального планування та уніфікації й вироблення найраціональніших схем. У прибутковому будинку переважали уніфікаційні процеси.

В період XIX-XX ст. у забудові міста Києва поширився

різновид односекційного будинку, здебільшого Т-подібного або прямокутного в плані. Типовий варіант містив по два помешкання на кожному поверсі, що об'єднувалися навколо центральної сходової клітини з ліфтовою шахтою. Квартири мали по чотири-п'ять кімнат, площа яких складала 80-100 квадратних метрів, що відповідало середнім параметрам тогочасного житла [7]. Їх приміщення розподілялися на парадні, що виходили на вулицю – там мешкали господарі – та службові, обернені до двору, де мешкала обслуга. До перших належали: вітальня, кабінет, їдальня, дитячі кімнати тощо; до других – кухня, кімнати прислуги, санвузли. Притаманним елементом були «чорні» сходи, що вели до службових приміщень. Така секція могла використовуватись або окремо – як кутова, рядова чи торцева, або в різноманітних поєднаннях, утворюючи при цьому більш складні форми. Відмінністю прибуткового будинку від міського палацу та садиби була відсутність функціонального взаємозв'язку між поверхами.

Інший напрямок формоутворення охоплює групу односекційних одноквартирних будинків для заможних винаймачів з індивідуальним розплануванням секцій. Їх можна визначити, як прибуткове житло садибного типу – кожен поверх являв собою міні-садибу з кількістю 10-12 кімнат. Функціональний склад приміщень був значно розширений за рахунок парадних апартаментів та кімнат для обслуги. Подекуди для обслуги проектувалася окрема невеличка квартира на одному поверсі з хазяйським помешканням, – вона мала ізольований вихід на «чорні» сходи, як у будинку по вул. Ярославів Вал, 1 (1896-1898 рр.) та будинку Городецького (1901-1902 рр.). [8]. Зонування у першому має чітку лінійну побудову, яка підкреслюється анфіладою парадних залів вздовж головного фасаду; в другому – плавні асиметричні переходи. Ці будівлі подекуди наслідували образ міської садиби, що створювалось за допомогою характерних елементів – декоративно оздоблених порталів, портиків і колонад, невеличких палісадників, яскравого скульптурного декору. У внутрішньому розплануванні поверху «стаціонарний» простір перебування домінував над транзитними просторами

пересування, що робило дуже ефективним співвідношення корисної та допоміжної площі будинку. (Рис. 1, рис.2).

Основними функціями житлових приміщень були відпочинок, робота, спілкування, приготування та прийом їжі, зберігання продуктів та інших речей і процеси особистої гігієни. За основними функціями житлові приміщення поділялися на такі зони: житлову (простір перебування) – це спальні, кабінети, їдальня, вітальня; комунікативну (транзитну) – вестибюлі, коридори; господарську – кухні, санітарні вузли.

Вітальня була найбільшою за розмірами житловою кімнатою в інтер'єрі та головним елементом його композиції. В садибах віталень могло бути кілька. Вестибюлі для жінок мали назву будуару. Невід'ємною кімнатою в садибі та прибутковому будинку Києва був кабінет. У прибуткових будинках там, здебільшого, розташовувалася домашня бібліотека [1].

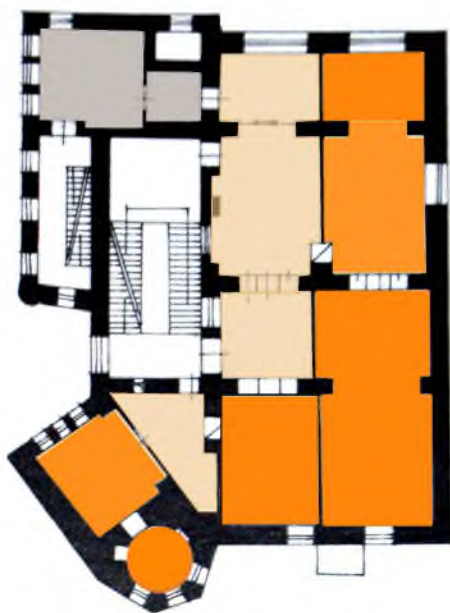
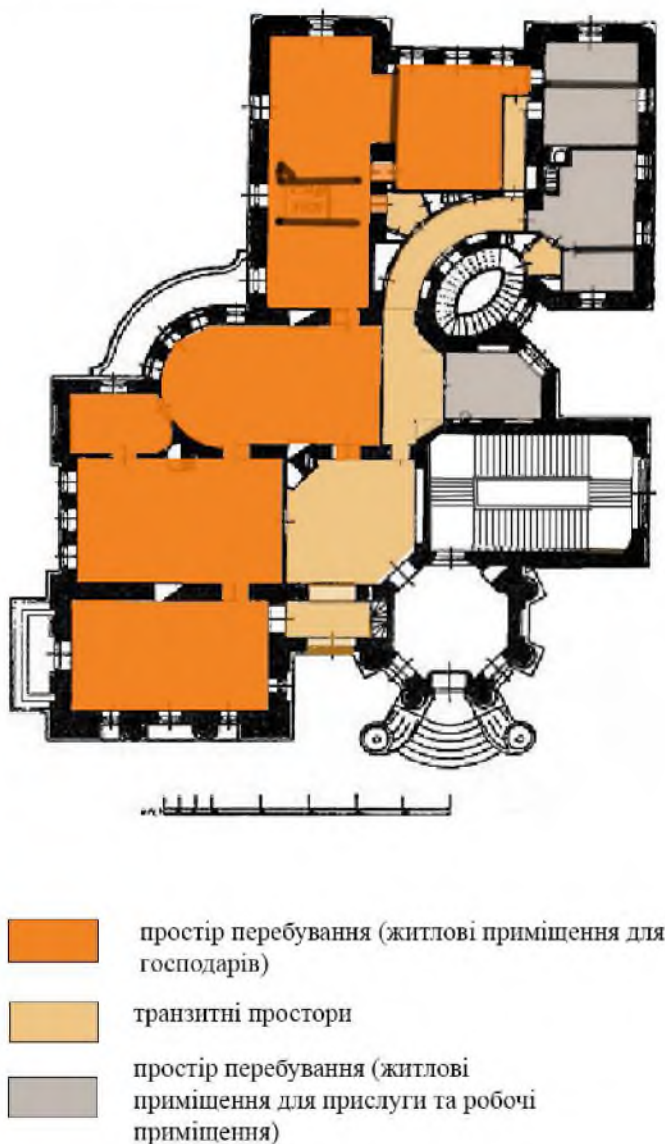


Рис.1 План 2-го поверху прибуткового будинку по вул. Ярославів Вал, 1



*Рис.2 План будинку Городецького. Просторовий аналіз.*

Функціональний зв'язок між окремими житловими приміщеннями та групами приміщень прибуткових будинків визначав їхню планувально-просторову організацію. Параметри функціонально визначених приміщень та їхній взаємозв'язок вплинув на прийоми та засоби вирішення об'ємно-просторової структури житлових будівель та деталей інтерєру [3].

Відіграючи вирішальну роль у формуванні міських ансамблів та вуличних фасадів, прибутковий будинок виступає також лідером процесів стилізаційного цього періоду. На фасадах цього типу будинків реалізується вся стилістична гама напрямків історизму й модерну, тоді як інші архітектурні типи використовують її вибірково. [1].

Багатосекційні будівлі з дворовими флігелями були перехідним етапом до так званих будинків-квартир або будинків-комплексів – окремого різновиду прибуткового житла, що виникає на території України на початку ХХ ст. Такі комплекси утворювалися в процесі об'єднання кількох незручних або нестандартних ділянок землі в одне ціле. Популярним прийомом розпланування таких великих будівель складної конфігурації та форми стало утворення відкритого видовженого двору, навколо якого розміщувалися окремі корпуси. Принципово інша об'ємно-просторова композиція таких будівель базувалась на вільному підході до організації площі садиби. [2] (Рис.3, рис.4).

«Розпланування прибуткового будинку з відкритим парадним двором було одним з проявів характерного для архітектури імперіалізму перегляду застарілих принципів регулярної забудови, прагненням внести організуючу основу в будівництво, хоча б в межах окремої розпланувальної одиниці» [6]. В Україні цей вид сформувався лише у містах з чималою промисловою базою.

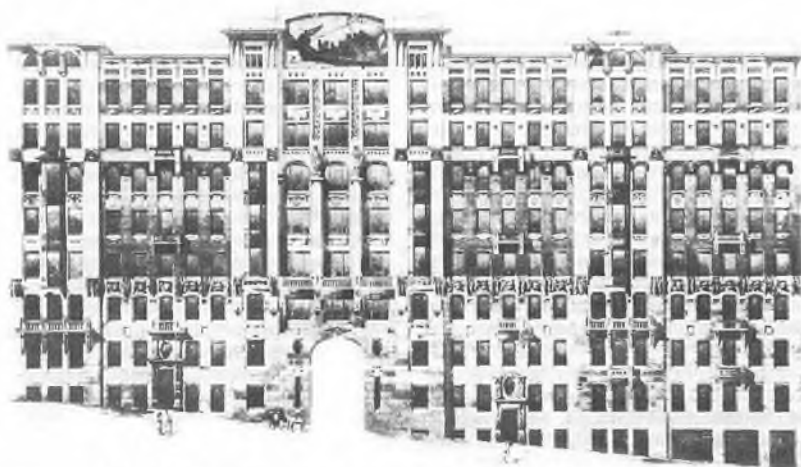


Рис. 3. Проект прибуткового будинку Л.Гінзбурга по вул. Інститутській, 1910-1911рр. Фасад



Рис. 4. Проект будинку Л.Гінзбурга по вул. Інститутській, 1910-1911рр. План, просторовий аналіз.



**Висновки.** В другій половині XIX ст. соціальні та економічні чинники сприяли формуванню нового типу житла в Києві для різних соціальних верств населення – прибуткових будинків. Така забудова була досить універсальною – поєднувала житло та комерційні приміщення. Характерною ознакою було раціональне використання внутрішнього простору. Особливістю планувально-просторової організації прибуткових будинків другої половини XIX – поч. XX ст. було їх функціональне зонування, де можна виділити простори перебування: житлові (вітальні, кабінети, їдальні, спальні) та господарські приміщення (кухні, санітарні вузли); та простори пересування – транзитні (вестибюлі, коридори). Для планування прибуткових будинків половини XIX – початку XX ст. в Києві було характерним ефективне використання простору, практично повна відсутність коридорів, наявність кількох сходових клітин та прохідних кімнат.

**Перспективи подальшого дослідження.** Прибуткові будинки зламу XIX – XX ст., є одним з основних об'єктів дослідження забудови та культурної спадщини міста Києва для подальшого збереження та реконструкції цих об'єктів.

### Література

1. *Скібіцька Т. В.* Київські прибуткові будинки: умови і основні напрямки творчості // Фонд відродження культурного середовища Києва / Образ Епохи. Культурне середовище Києва кінця XIX – початку XX ст. – К., 1995. – С. 15-17.
2. *Скібіцька Т.В.* Забудова Києва доби класичного капіталізму // Наукове видання. – К., 2012. – С. 372-375.
3. *Сердюк О.* Особливості формування київського житла наприкінці XIX – початку XX ст. // Українська академія мистецтва: дослід. та наук.-метод. праці. – Вип. 12. – К., 2005. – С. 157 – 167.
4. *Сідорова О.І.* Забудова Києва доби класичного капіталізму // Наукове видання. – К., 2012. – С. 395-402.
5. *Логвин Г. Н.* Киев. По архитектурным памятникам Киева. Очерк. – М., 1982.
6. *Кириченко Е. И.* О некоторых особенностях эволюции городских многоквартирных домов втор. пол. XIX — нач. XX вв. (от отдельного дома — к комплексу) // Архитектурное наследство, — №

15. — М., 1963, С.155-156.

7. Купффер Э.Ю. Жилой дом. Руководство для проектирования и возведения современных жилищ. Спб. — М., 1914.- С.310.

8. Державний архів Київської області. - Ф.1542. — Оп.1., од. зб. 3048

9. Ясиневи́ч В.Е. Архитектура Украины на рубеже XIX-XX веков. — К., 1988.-С.110-111.

Аннотация:

**Олейник Е.П., Якивюк Е.И. Архитектурно планировочная структура внутреннего пространства киевского доходного жилья.** Во второй половине XIX в. экономические и социальные факторы способствовали формированию новых типов жилья. В Киеве появилось массовое жилье для различных социальных слоев населения - доходные дома. Их строительство развернулось на больших городских территориях. Доходный дом совмещал жилье, которое сдавалось в аренду, и различные учреждения, должны были приносить прибыль. Это способствовало формированию рациональной и эффективной структуры использования внутреннего пространства

Ключевые слова: доходный дом, пространство, зонирование, секция.

Abstract:

**Oliynyk O. P., Yakivyyuk O. I. Architectural - planning structure of internal space Kiev income housing.** In the second half of the nineteenth century economic and social factors contributed to the formation of new types of housing. In Kiev, there was mass housing for different social population - apartment houses. Their construction unfolded in large urban areas. Apartment house combined house that seemed rentals, and various institutions that were profitable. It contributed to the formation of a rational and effective structure of internal space.

Keywords: apartment house, space, zoning section.

Стаття надійшла в редакцію 03.03.2016 р.