ГОДИШНИК НА УНИВЕРСИТЕТА ПО АРХИТЕКТУРА, СТРОИТЕЛСТВО И ГЕОДЕЗИЯ СОФИЯ

Том Volume 55 2022 Брой Issue 4

ANNUAL OF THE UNIVERSITY OF ARCHITECTURE, CIVIL ENGINEERING AND GEODESY SOFIA

Получена: 15.09.2022 г.
Приета: 24.10.2022 г.

ИНТЕГРИРАНЕ НА СЪВРЕМЕННИ ЖИЛИЩНИ РАЗПРЕДЕЛЕНИЯ ПРИ РЕКОНСТРУКЦИЯ НА СЪЩЕСТВУВАЩИ ИСТОРИЧЕСКИ СГРАДИ

Ст. Попов[1]

Ключови думи: *реконструкция, жилищни разпределения, съхраняване, фасади*

РЕЗЮМЕ

Публикацията разглежда различни случаи на интегриране на съвременни жилищни разпределения при реконструкция на съществуващи сгради. Примерите се разделят в 5 основни варианта, в зависимост от това дали сградата и нейният план се запазват изцяло или частично, дали се пристрояват обеми или се запазват само историческите фасади на сградата с изцяло новоизградени разпределения. В повечето случаи става ясно, че новите планови структури са тясно свързани с фасадите на сградите. Отворите в историческите фасади задават насоката на вътрешното разпределение, оформянето на помещенията и техните размери, както по хоризонтала, така и във вертикално отношение.

1. Въведение

Множеството ценни, но конструктивно остарели жилищни сгради от началото на XX век изискват реконструкция. Липсва грижа от техните собственици за техническото им състояние. В началото на XXI век голям брой от сградите са занемарени или изоставени. Това налага незабавни и решителни мерки за реконструкция. Възможни са пространствени и технически решения, които водят до желаните ефекти на реконструкция, експониране на исторически елементи на жилищните сгради и интегрирането им в новопроектираните части.

[1] Стефан Попов, арх., кат. „Жилищни сгради", УАСГ, бул. „Хр. Смирненски" № 1, 1046 София, e-mail: cyanstudioarch@gmail.com

Повечето от сградите, обект на настоящата статия, са недвижима културна ценност. В големите градове се извършват различни инвестиционни дейности, насочени към развитие чрез изграждане на нови сгради и комплекси, поддръжка на съществуващ сграден фонд и ревитализация на технически разрушаващи се постройки. Секторът на недвижимите имоти е предпазлив по отношение на историческите жилищни сгради, тъй като изискванията за консервационна защита, наложени на тези обекти, значително ограничават възможностите за свободно разпореждане с тях, особено по отношение на промяна или трансформация. От друга страна, поради голямата атрактивност на тези имоти, като местоположение за обитаване и работа, престижност на района, къси и удобни транспортни връзки и т.н., инвеститорите са готови да осъществят такива намерения и да преодолеят трудностите на фона на добра бъдеща икономическа ефективност. Някои от ценните исторически сгради на София, Пловдив и други градове са вписани в регистър като паметници от местно значение, което налага на инвеститорите необходимост да съгласуват с НИНКН всякакви промени и реконструкции по тях. Като град с голям дял исторически сгради София трябва да се справи с много консервационни проблеми при спазване на принципите на историческите паметници.

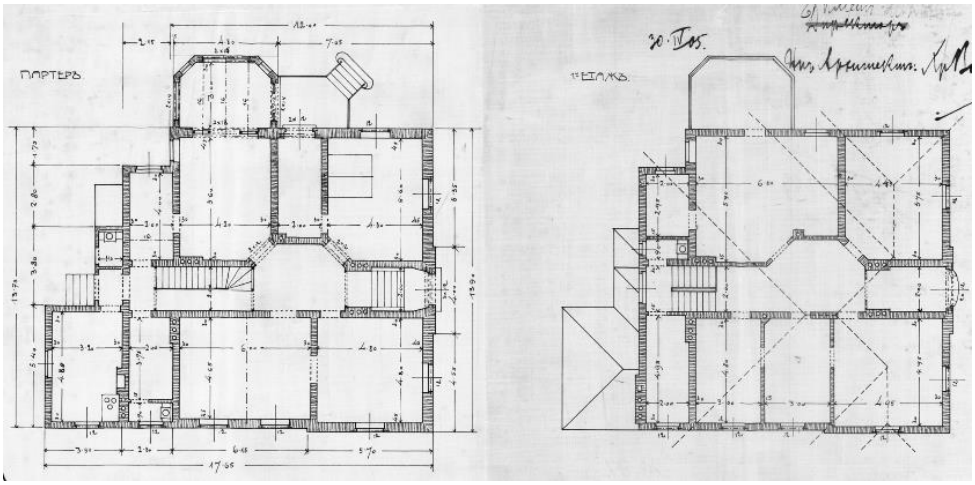
2. Варианти при осъвременяване на архитектурни разпределения

При реконструкция на жилищна сграда и интегриране на архитектурното разпределение на старата сграда с ново такова възникват характерни места от разпределението на жилищата, (в допирните зони на старото и новото застрояване) или се налагат промени в самата оригинална планова схема.

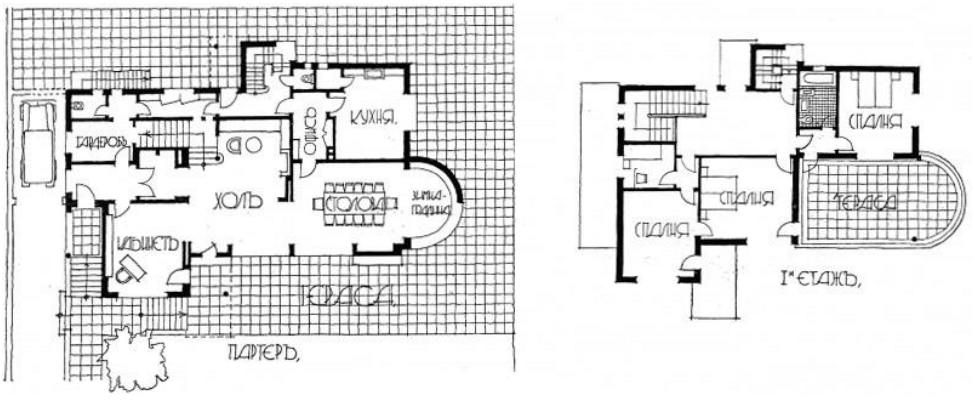
Вариантите, често срещани в практиката, са следните:

I-и вариант – Това е вариантът, при който жилищното разпределение на сградата се запазва изцяло в новия проект за реконструкция. При този вариант могат да се разглеждат както еднофамилни жилищни сгради, така и многофамилни жилищни сгради. Конструктивната система рядко позволява вътрешни трансформации на жилищата. Това е една от причините оригиналното разпределение на сградата да се запази изцяло, дори и да има нужда от промени в него или осъвременяване. Друга причина е, че разпределението представлява ценност, която не бива да бъде загубена и заличена, а напротив – съхранена и експонирано вградена в съвременните условия на обитаване (вж. фиг. 1).

Имплантирането на старото архитектурно разпределение в съвременния живот на дадена историческа сграда е изключително отговорна и нелека архитектурна задача. Проектантът взима решението заедно с инвеститора, като основополагаща е идеята за опазване на жилищните разпределения и плановите типологии от близкото минало. Вместо да добавя или променя жилищния план, проектантът изгражда съвременен интериор върху оригиналното жилищно разпределение. По този начин жилищните планови схеми от миналото се налагат в съвременния начин на живот. Когато тези два свята на старо и ново се съберат, резултатът може да бъде впечатляващ. В такива примери съвременният интериор и историческата архитектура се обединяват, за да произведат нещо по-добро, без промени в оригиналната планова структура.

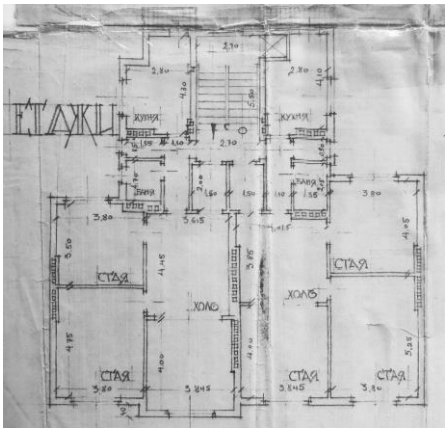


а)



б)

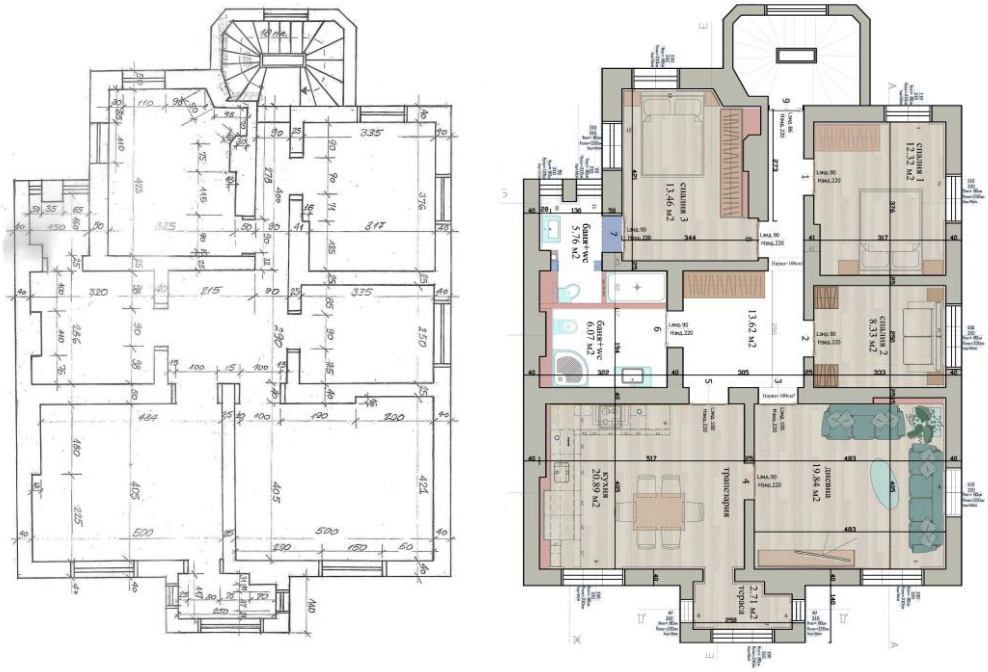
Фиг. 1. Жилищни разпределения на сгради – архитектурни паметници на културата:
а) къща на ген. К. Ботев на ул. „Шипка“ 23 на ъгъла с ул. „В. Априлов“, София 1905 г. от архива на НАГ / арх. Фингов и Маречков; б) къща на Кантарджиев бул. „Цар Освободител“ 25 А. Оригинално разпределение от 1932 г. / арх. бюро Васильов и Цолов



Фиг. 2. План и интериор на вестибюл в сграда на Яко Аврамов Асса на ул. „Екзарх Йосиф“ № 67, София, архитекти: Христо Бърнев и Милчо Левиев, 1935 г.

През 30-те години на миналия век в разпределенията на жилищната архитектура навлиза вестибюлната планова схема, при която от централно разположен вестибюл се осъществява достъп до помещенията. Почти винаги вестибюлът е свързан с дневната/салона посредством трикрилна или четирикрилна портална врата. Тя може да бъде изцяло отворена и двете стаи да бъдат обединени в едно общо помещение. Това решение е изцяло в духа на модернизма. По този начин жилището е гъвкаво и трансформируемо спрямо променящите се нужди на обитателите. Тъй като вестибюлът почти винаги няма директен достъп до дневна светлина, осветяването му през деня се осъществява през остъклението на портала към дневната и в някои случаи през портал към някоя от другите стаи (както в примера на фиг. 2).

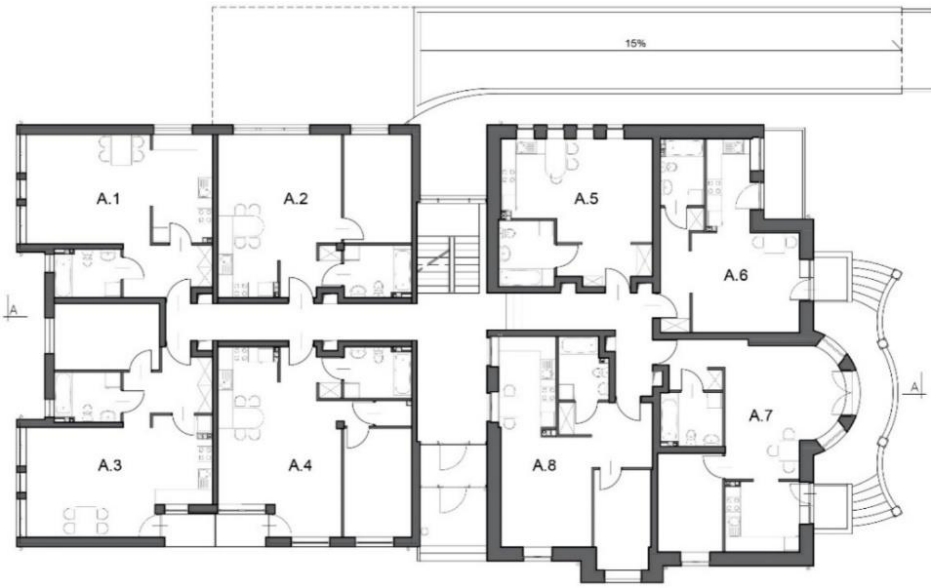
Пример за подобна реконструкция на жилищна сграда с изцяло запазване на жилищното разпределение по етажите е жилищната сграда на бул. „Витоша“ № 45. Разпределението на съществуващата сграда се запазва със съвсем леки промени в стените, като след реконструкцията и последващ интериорен проект се оформя по един съвременен апартамент на всеки етаж от сградата (фиг. 3).



Фиг. 3. Архитектурно разпределение на етажа на жилищна сграда на бул. „Витоша“45. Преди и след адаптация. Архив на автора

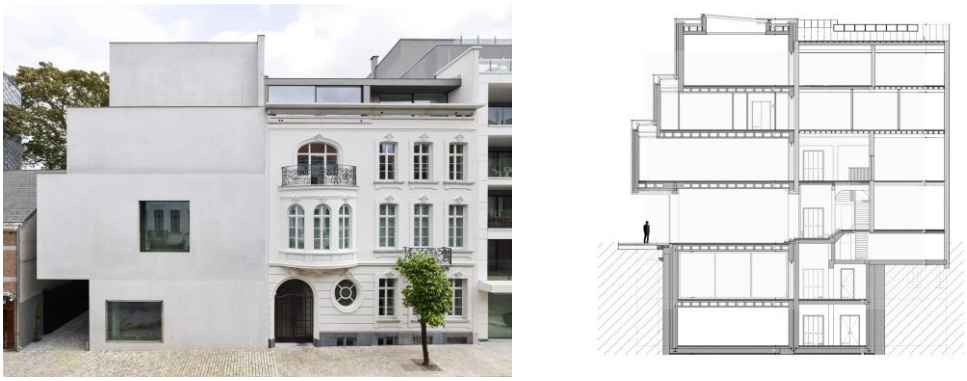
II-и вариант – Това се отнася за случаи, при които се налага пристрояване или дострояване на сградата и промяна в архитектурното разпределение, респективно в обемно-пространствения модел на сградата, когато ограничените пространства, остарелите и еднообразни планови схеми не отговарят на променената демографска структура и начин на живот, нито на съвременните изисквания към средата за обитаване. Невъзможността да се осигурят апартаменти, различни по големина, съдържание и функционална организация в сградите, строени по стари технологии, е пречка за привличане на разнородни по своя социален състав обитатели. Дострояването към старите разпределения от началото на XX век се осъществява с помощта на проектиране и изграждане на

нова част към старото архитектурно разпределение, с нови връзки между тях и добавяне на нови жилищни помещения до старата съществуваща планова схема. При този вариант промяната е не само в разпределението на сградата, но и на целия обемно-пространствен модел на сградата. Интеграцията на фасади и обеми е тема, разгледана в отделно изследване на автора.



Фиг. 4. Схема на пристрояване на жилищна сграда чрез добавяне на секция. Разпределение на партерен етаж на Вила Халина, Сопот, Полша. Източник: А. Тарашкевич

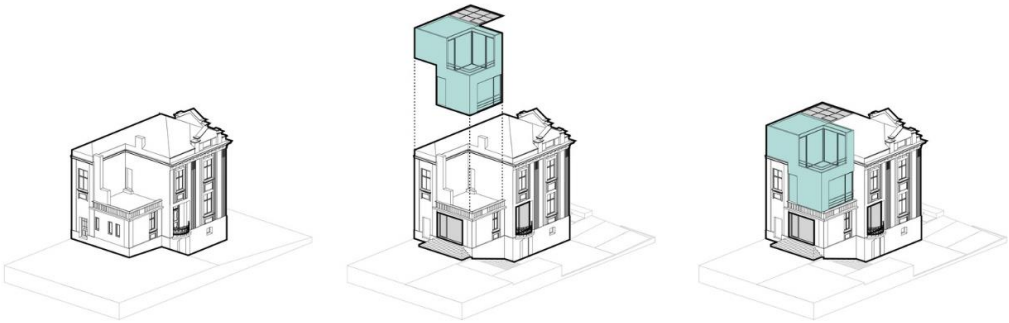
В някои случаи към съществуващата сграда могат да се добавят цели функционални групи, нови апартаменти или цели жилищни секции (фиг. 4). За преодоляване на конструктивните разлики между старото и новото могат по естествен начин да се получат мезонетни жилища. При разлика в конструктивните височини на съществуващата и нова част на сградата може да се стигне до получаване на естествена денивелация в някои жилищни помещения като: дневни, трапезарии, спални, антрета и др.



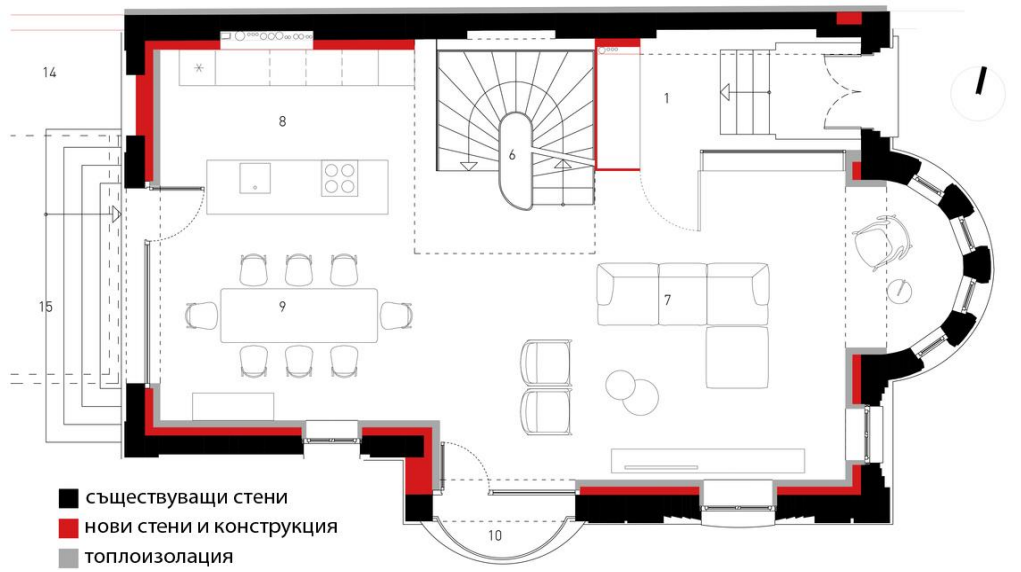
Фиг. 5. Пристрояване на секция към историческа жилищна сграда. Проект на „Robbrecht en Daem“. Източник: https://www.dezeen.com/2022/06/05/

III-и вариант – Това са случаите, при които планът се трансформира само частично в ново разпределение, отговарящо на съвременните функции и изисквания на обитателите. Този вариант се прилага, когато плановите схеми са остарели, еднообразни и не отговарят на съвременния начин на живот и изисквания към средата за обитаване. Конструктивната система рядко позволява вътрешни трансформации на жилищата, затова една такава реконструкция невинаги е възможна. Нуждата да се осигурят жилища и апартаменти с различно съдържание и функционална организация, строени със стари технологии, налага трансформация на разпределението. Липсата на достъпна жилищна среда също може да е причина за частично ново разпределение. При този тип реконструкции се правят сравнително безболезнени малки промени в оригиналното разпределение – старото жилищно разпределение се модернизира и осъвременява. Често се случва пространството да не е флексибилно, а съвременните нужди да са за дневна част тип отворено пространство. Плановата схема се променя чрез разрушаване на неносещи преградни стени. Конструкцията на старата сграда, като колони, тухлени шайби и др. се запазват, но цялото архитектурно разпределение може да претърпи големи промени.

Съвремието все по-малко предлага възможност да се проектира „на чисто“ за сметка на сложни ситуации и планови схеми, в които новото и старото трябва да съжителстват в хармония. Такъв е случаят с еднофамилната жилищна сграда в Стара Загора, обновена от I/O архитекти през 2017 г. (фиг. 6). Реконструкцията ѝ показва как уважението към средата не пречи на архитектурния експеримент. Разположена в самия център на града, близо до Античния форум на Августа Траяна, къщата е построена през 1924 г., а основите ѝ лежат върху римски зидове. Надстроена е смело и категорично, а експерименталният бял бетон прави деликатна препратка към античното наследство. Реконструкцията на тази историческа сграда е впечатляваща. Вдъхната ѝ е голяма доза модерно усещане, като същевременно са запазени много от детайлите, които напомнят за историческото наследство. I/O архитекти реконструират сградата по такъв начин, че едновременно запазват историята и автентичната за миналия век фасада, допълвайки я с нова, модерна конструкция. Интериорът на къщата е не по-малко впечатляващ – изящната белота на полирания бетон е допълнена от метално стълбище във формата на черна спирала. Неговите перфектни линии оформят гръбнака на жилището. Модерната намеса в интериора и екстериора на жилищната сграда е умело съчетана с елементите, запазили елегантността на миналото.



Фиг. 6. Схема на надстрояване на жилищна сграда в Стара Загора, реконструкция. Източник: https://www.archdaily.com/888120/white-concrete-old-house-i-o-architects



Фиг. 7. Интериор и екстериор на жилищна сграда в Стара Загора, I/O архитекти, реконструкция. Снимки Асен Емилов

IV-и вариант – Този вариант обхваща случаите, при които дадена сграда се реконструира със смяна на предназначението ѝ и чрез цялостна промяна в архитектурното разпределение. Тези случаи са много разпространени в архитектурната практика и засягат преобразяването на промишлени или обществени сгради в жилищни.

С развитието на съвременните градове старите промишлени сгради остават в самия център на града, често първоначалната им функция изчезва, като ненужна за съвремието, а в същото време разположението им е в ценни локации, където има и голямо пазарно търсене на градски жилища. Често тези промишлени сгради остават в квартали, които са се превърнали изцяло в жилищни. Новите разпределения на бъдещата жилищна сграда в голяма степен зависят от запазените фасади на бившата промишлена или обществена сграда. Тук се появява едно ограничение при плановото проектиране, което се

налага заради съществуващите фасади и отворите в тях. Ограничението е както в план, така и във вертикално отношение, заради старите етажи и прозорци. Помещенията изцяло зависят от стъпката на прозорците на съществуващата сграда. Тази стъпка при някои стари сгради може да се окаже през големи разстояния, което затруднява допълнително проектирането на съвременни апартаменти. В други случаи самите прозорци могат да се окажат с малки размери, при което ослънчаването на помещенията зад тях се оказва недостатъчно. Съгласно Наредба № 7 има ограничение за прякото странично осветление, като площта на отворите трябва да е най-малко 1/6 от площта на дневните и 1/7 от площта на спалните, детските стаи, кабинетите и кухните. Заради тези ограничения трябва да бъде преценено възможно ли е отворите в дадена историческа фасада да послужат за прозорци към жилищни помещения или се налага да бъдат увеличени.

При проектиране на нова жилищна сграда върху незастроен терен, осите на жилищните помещения са без ограничения. При реконструкция и запазване на исторически фасади, обаче, осите на жилищните помещения зависят изцяло от съществуващите прозорци и техните размери, както и от плътните части между тях. Най-често това са фасади на бивши производствени или складови сгради. В повечето случаи стъпката на прозорците в такива сгради е равномерна – тоест през равни разстояния. Преградните стени се разполагат зад съществуващите исторически фасади. Жилищата, които се получават, са с уникални разпределения, като ширини и дълбочини на стаите, както и като височина на помещенията, но са изцяло съобразени с характерното членение на фасадата – т.нар. фасадна и планова интеграция.

Пример за такава планова и фасадна интеграция са тютюневите складове в гр. Пловдив, които са групов паметник на културата (фиг. 8 – 12). Сградите са построени в периода 1919 – 1925 г., като складове за преработка на тютюн, в хармония със съществуващите в непосредствена близост жилищни и обществени сгради. Външният стил на сградите е в духа на еклектиката, с неокласическо влияние и декоративна сецесионова украса. Централният мотив на фасадите им е с двойно извит кобиличен фронтон. Общото архитектурно въздействие е пластично, въпреки че в обемно-пространствено отношение сградите не са разчленени. Използвана е симетрия с подчертаване на средната ос, без да се търси пространствено раздвижване, като всичко това е продиктувано от функцията и плановата им структура. След пожар дървената конструкция на сградите е изцяло унищожена, а състоянието на фасадите е тежко, със сериозни загуби и повредени детайли. Големи площи от фасадите са с опадала до тухла мазилка. Част от прозорците и декоративните елементи са изцяло изгорели. Запазването на фасадите не подлежи на съмнение, поради високата им стойност, декоративното им оформление и мазилковото им членение. За укрепването на съществуващите зидове е предвидена вкопана в зидовете рамкова система от колони, разположени в растера на прозорците и греди на етажните нива. Поради три подземни нива, укрепването на строителния изкоп се извършва с шлицови стени, двуредово подпрени с предварително напрегнати анкери. Реставрирането и консервирането на всички запазени декоративни елементи и възстановяването на липсващите е единственият начин за запазване на духа и архитектурата на този паметник на културата.

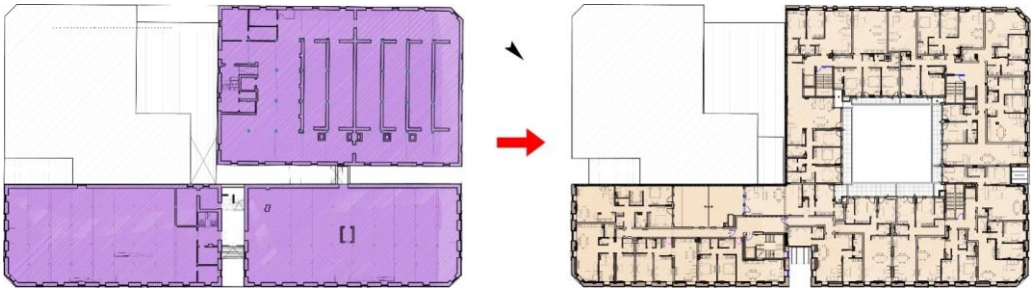
В силуетите от РУП са посочени места по фасадите за допълнителни отвори (прозорци, врати, витрини и др.). Отворите в проекта за реконструкция са балансирани, така че историческият контекст и звучене на фасадите да бъде съхранен. Тютюневите складове се обединяват в една нова многофамилна жилищна сграда с четири отделни секции. Намесата по сградите не засяга основната геометрия на фасадите, а само съотношението между плът и отвори, за да може сградата да отговори на изискванията на новите жилищни разпределения и осветеността на жилищните помещения. На партерния етаж се отварят нови витрини за визуална връзка с външната среда, която при складовата функция не е била нужна. По етажите на сградата се запазват оригиналните отвори, като

между тях част от мазилковите пана на фасадите се заменят с витрини. Новото надстрояване на сградите е отдръпнато навътре, затворено изцяло с окачена фасада с цветово неутрално стъкло. Оформят се озеленени покривни тераси. Оригиналните зидове на запазените фасади, заедно с прозорците в тях, остават като парапети пред терасите. Те ще напомнят на обитателите на жилищата за старите тютюневи складове със стойностната си архитектура и ще създадат едно ново възприятие на историческите фасади.

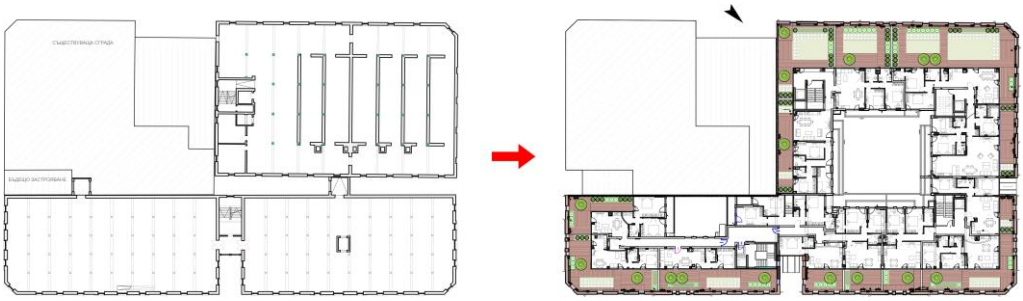
Плановете на сградите се променят изцяло, като се изграждат апартаменти по етажите, магазини на партера и три нови подземни нива с паркоместа. Жилищата по етажите на сградата трябва да получат достатъчна осветеност, което налага изграждане на вътрешни атриуми в сградата за осветяване. По този начин се получава и горно (покривно) осветление към търговските площи на партерния етаж.

Проектното решение не търси максимално изпълване на възможния обем, напротив – разгънатата застроена площ на сградата е намалена, тъй като жилищните етажи са с по-голяма височина от стандартната, поради височината и вертикалното разположение на прозорците на историческите фасади. Плочите съвпадат с плътните части на съществуващите брюстунги, без да има конфликт между новопроектираните етажи и съществуващите прозорци. Приоритет в този случай е запазване на старите прозорци, притежаващи архитектурно-художествена стойност. Поради това архитектурно изискване някои от етажите са с голяма светла височина. Жилищният етаж над партера получава светла височина от 3,75 m, за да бъде запазена старата архитектура и прозорците в историческите фасади.

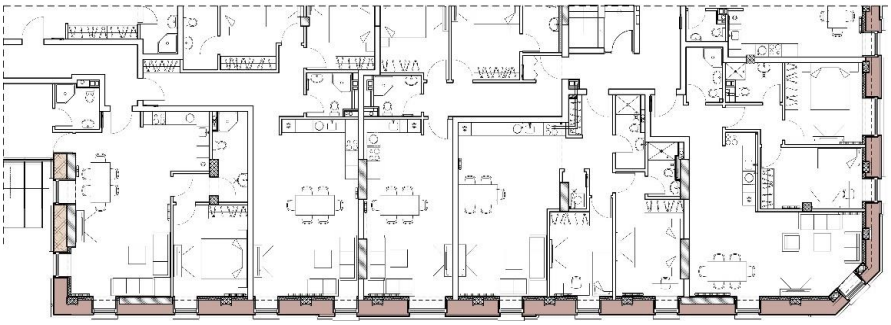
Ясно различима е равномерната стъпка на прозорците на бившата складова сграда, както и новите жилища и жилищната планова структура зад фасадите (фиг. 8 – 10). Съвременните разпределения на апартаментите са съобразени с търсенето и възможностите на жилищния пазар в гр. Пловдив, както и с интегрирането им с прозорците на бившата производствена сграда (фиг. 11 и 12).



Фиг. 8. Интегриране на жилищни разпределения в бившите тютюневи складове в гр. Пловдив. План типов етаж. Източник: архитектурната практика на автора



Фиг. 9. Бившите тютюневи складове в гр. Пловдив, интегриране на жилищни разпределения в тях. План четвърти етаж. Източник: архитектурната практика на автора



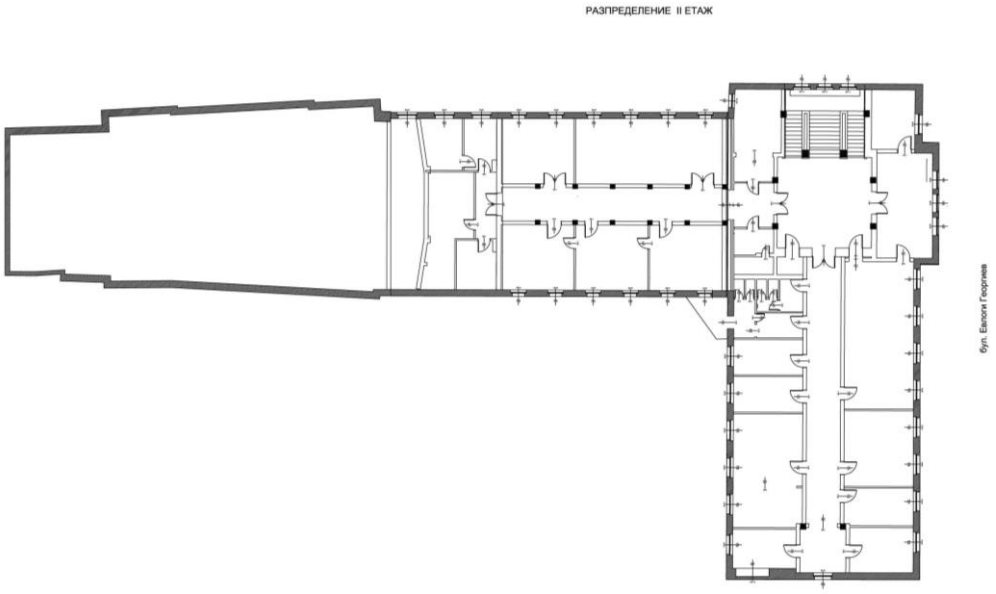
Фиг. 10. Бившите тютюневи складове в гр. Пловдив, интегриране на жилищни разпределения в тях. Фрагмент типов етаж. Източник: архитектурната практика на автора

Фиг. 11. Бившите тютюневи складове в гр. Пловдив. Визуализация на проектното решение. Източник: архитектурната практика на автора

Фиг. 12. Бившите тютюневи складове в гр. Пловдив. Оригинална фасада. Източник: архив на НИНКН

V-и вариант – Това е случай, при който нежилищната сграда се запазва и се трансформира в хотелска сграда. Старото нежилищно разпределение се реконструира в разпределение с хотелски стаи. Мястото на преградните стени е в зависимост както от звездите на хотела, така и от стъпката на прозорците на историческата сграда. Тук важен факт е, че оста на хотелските стаи е близка до оста на жилищните помещения за постоянно обитаване. Не всички стари сгради могат да бъдат адаптирани към хотелско разпределение. При някои случаи конфигурацията на сградата може да има отрицателен ефект върху по-късната рентабилност на хотелската сграда.

Пример за този вариант е проектът за трансформация на сграда на бившия Дом на българо-съветската дружба на ул. „Евлоги и Христо Георгиеви“ № 169 в хотел. От проекта на съществуващото положение (фиг. 13) и чертежите на проектното решение (фиг. 14) ясно се вижда разположението на хотелските стаи и преградните стени, съобразени със съществуващите прозорци на сградата. Хотелският коридор също е изместен в сравнение със съществуващия коридор на сградата. Всички извършени промени са тясно обвързани с постигане на нужните квадратури на хотелските стаи, а новата планова структура е тясно обвързана със запазването на фасадите на старата сграда (фиг. 15).



Фиг. 13. Сграда на БСД на ул. „Евлоги и Христо Георгиеви“ № 169, съществуващо положение

Систематизираните пет варианта обхващат голяма част от реконструкциите на исторически сгради с интегриране на жилищни разпределения. От изложените примери, които спадат към варианти III, IV и V става ясно, че новата планова структура е тясно свързана с историческите фасади на сградата. Отворите в тях задават насоката на вътрешното разпределение, помещенията, техните размери, както и височината на етажите. Жилищата, получени в резултат на тези реконструкции, придобиват външни стени от исторически фасади. Те оказват влияние както на интериора на жилищата, така и на откритите пространства с покривни тераси на отдръпнатите навътре етажи.

Фиг. 14. Сграда на БСД на ул. „Евлоги и Христо Георгиеви“ № 169, реконструкция, интегриране на хотелска планова структура

Фиг. 15. Сграда на БСД на ул. „Евлоги и Христо Георгиеви“ № 169, изглед. Снимки на автора

3. Заключение

Разгледаните примери представляват историческа приемственост и съчетаване на добрите традиции на миналото с изискванията на настоящето и с новите идеи за бъдещето, което е един устойчив модел за изграждане на жилищна среда. Анализът на примерите и структурирането им в 5 варианта спомагат за определяне на архитектурната задача в ранните етапи на проектиране и ефектите, които могат да се постигнат. Вариан-

тите са важни при формулиране на проектантските проблеми при промяна на плановата структура и функционалното предназначение на дадена историческа сграда, както и при избора на участници в проектантския процес.

ЛИТЕРАТУРА

1. *Doychinov, G.* Obnovyavane na Zhilishtnata Sreda v Starite Gradski Chasti na Sofia. Disertatsia za prisazhdane na nauchna stepen „kandidat na arhitekturnite nauki“, 1983.

2. *Doychinov, G.* Obnovyavane na Zhilishtni Kvartali vav FRG. Statia v spisanie Arhitektura, 1983.

3. *Genova, B.* Residential Apartment Buildings. // Sofia, pub. Alliance Print, 2010.

4. *Nanova, M.* Alternatives for the Post-war Industrially Built Housing Estates Regeneration. // Annual of the UACEG, 2016, 49 (1): 149 – 162.

5. *Nanova, M.* Morphology of Low-Rise High-Density Structures. // Annual of the UACEG, 2019, 52 (1): 7 – 24.

6. *Nanova, M.* New Housing Model in the Postwar British Social Housing Projects. // Annual of the UACEG, 2019, 52 (1): 25 – 34.

7. *Genova, B.* Renovation of Prefabricated Housing Developments in Berlin. // Annual of the UACEG, 2019, 52 (4): 995 – 1003.

8. *Hristov, I., Savcheva, P.* Potential for Revitalization of Industrial Buildings in Small Settlements in Bulgaria. // Annual of the UACEG, 2020, 53 (3): 571 – 582.

9. *Vasilev, I.* Analytical Model for the Study of Buildings from the 1960s. // Annual of the UACEG, 2020, 53 (4): 869 – 886.

10. *Taraszkiewicz, A.* Revitalization of Residential Buildings Dating Back to the Late 19th and Early 20th Century on the Example of “Willa Halina” in Sopot (Poland), Buildings 2021, 11, 279, https://doi.org/10.3390/ buildings11070279.

11. *Dimova-Aleksandrova, E.* Contemporary Aspects of Mixed-Use Developments and Buildings. // Annual of the UACEG, 2021, 54 (2): 321 – 332.

INTEGRATION OF CONTEMPORARY RESIDENTIAL LAYOUT PLANS IN THE RECONSTRUCTION OF EXISTING HISTORICAL BUILDINGS

St. Popov[1]

Keywords: *reconstruction, residential layout plans, conservation, facades*

ABSTRACT

The paper explores several options of integration of historical facades of residential buildings during the reconstruction process. The examples are divided into 5 main groups, depending on whether the historic facades are fully or partially preserved, whether new architectural parts are added or upgraded, or whether only the historic facades are preserved with entirely newly built internal walls. The examples range from reconstructions with minimal intervention to large-scale reconstructions where the historical facades are restored and exposed with partial changes, but preserving the spirit of the old architecture, its style and impact. There are also examples where the historic facades are the leading factor in the formation of the residential layout plans behind them.

[1] Stefan Popov, Arch., Dept. "Residential Buildings", UACEG, 1 H. Smirnenski Blvd., Sofia 1046, e-mail: cyanstudioarch@gmail.com