

АКТ

**государственной историко-культурной экспертизы
по вопросу включения объекта культурного наследия
«Жилой дом»(Республика Крым, г. Ялта, ул. Боткинская, 16 литер «А»)
в Единый государственный реестр объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации
и определения категории его историко-культурного значения**

«30» мая 2016г.

г. Симферополь

Обоснование для проведения государственной историко-культурной экспертизы:
Настоящий Акт государственной историко-культурной экспертизы составлен в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Федеральным законом от 22.10.2014 г. №315-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 15 июня 2009 г. № 569, согласно требованиям, предусмотренным пунктом 19 данного положения и постановлением Правительства Российской Федерации от 09 июня 2015 г. № 569 «О внесении изменений в Положение о государственной историко-культурной экспертизе».

Дата начала проведения экспертизы: 25.07.2015 г.

Дата окончания проведения экспертизы: 30.05.2016 г.

Место проведения экспертизы: г. Симферополь, г. Ялта.

Заказчик экспертизы: Товарищество собственников жилья «Союз».

Сведения об эксперте:

Фамилия, имя и отчество	Халилов ШукриУсниевич
Образование	высшее
Специальность	Архитектор-реставратор
Ученая степень (звание)	Член-корреспондент Академии строительства Украины (отделение реставрации и восстановление)
Стаж работы по специальности	38 лет
Место работы и должность	Заместитель директора по научной работе ГУП РК «КАРМ «Крымпроекреставрация»
Сведения об аттестации	Приказ Министерства культуры Российской Федерации об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной

	экспертизы от 25 декабря 2014 г. № 2448
	<p>Профиль экспертной деятельности (объекты государственной историко-культурной экспертизы), в т.ч.:</p> <ul style="list-style-type: none"> · объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия; · документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; · документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; · документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; · проекты зон охраны объекта культурного наследия; · документация, обосновывающая проведение работ по сохранению объекта культурного наследия.
Дополнительные сведения	<p>Заслуженный архитектор Крыма, Лауреат Государственной премии, член научно-методического совета при Государственном комитете Республики Крым по охране культурного наследия, член градостроительного совета Министерства строительства и архитектуры Республики Крым.</p>

Информация о том, что в соответствии с законодательством Российской Федерации эксперты несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении.

Государственный эксперт несет ответственность за достоверность информации, изложенной в заключении экспертизы, в соответствии со статьей 29 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», п. 17 «Положения о государственной историко-культурной экспертизе», утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 15 июня 2009 г. № 569 и постановлением Правительства Российской Федерации от 09 июня 2015 г. № 569 «О внесении изменений в Положение о государственной историко-культурной экспертизе».

Объект экспертизы:

«Жилой дом», расположенный по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Боткинская, 16, литер «А».

Цель экспертизы:

Обоснование целесообразности, или нецелесообразности включения объекта культурного наследия «Жилой дом» (Республика Крым, г. Ялта, ул. Боткинская, 16, литер «А»), в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и определения категории его историко-культурного значения.

Перечень документов, представленных на экспертизу заявителем:

- Технический паспорт на здание «Жилой дом», расположенный по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Боткинская, 16 литер «А», находящийся в собственности ТСЖ «Союз».
- Акт приемки здания государственной комиссией 9 квартирного жилого дома от 23.03.1957 г.
- Генеральный план усадебного участка 1958 г.
- План усадьбы и строений домовладения с регистрацией внесенных изменений 2003 г.
- Акт технического состояния здания «Жилой дом», расположенный по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Боткинская, 16 литер «А».
- Охранный договор на памятник культурного наследия от 28.07.2005 года.

Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы.

Обстоятельств, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы, не имеется. Дополнительных сведений, которые могли бы повлиять на процесс проведения и результаты экспертизы, не поступало.

Сведения о проведенных исследованиях с указанием примененных методов, объема и характера выполненных работ и их результатов.

В ходе историко-культурной экспертизы были:

- изучены переданные заказчиком экспертизы документы и материалы, подлежащие экспертизе, содержащие сведения об истории строительства здания, изучены предоставленные заказчиком копии актов и иных документов, свидетельствующих о наличии (отсутствии) историко-культурной значимости Объекта;
- проведены дополнительные историко-библиографические и историко-архивные изыскания для определения историко-культурной ценности Объекта;
- проведено натурное (визуальное) обследование Объекта и его фотофиксация;
- проведено аналитическое исследование всего комплекса документов и материалов, как переданных Заказчиком, так и собранных экспертом для определения обоснованности (положительное заключение) / необоснованности (отрицательное заключение) включения Объекта в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

Результаты экспертизы оформлены в виде Акта государственной историко-культурной экспертизы.

Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведения экспертизы.

В ходе изучения библиографических источников и технической документации по объекту культурного наследия «Жилой дом» (Республика Крым, г. Ялта, ул. ул. Боткинская, 16 литер «А») установлено:

Первое письменное упоминание о городе Ялта (Галита, Джалита), которое датируется XII веком, принадлежит арабскому географу Идриси. На протяжении XIV- XV веков Южный берег Крыма входил в состав княжества Феодора, после чего попав под власть генуэзцев, которые основали на побережье свои колонии. На итальянских географических картах XIV века Ялта именуется Каулитой, Геалитой, Эталитой. Название это происходит от греческого «ялос» - берег. Почти триста лет (с 1475 г. по 1774 г.) Ялта вместе со всеми поселениями Южного берега Крыма, входила во владения турецких султанов; с XIV до XVIII веков она известна как село Мангурского кадиллика Бахчисарайского каймаканства. Тут постоянно находились турецкие чиновники, сборщики податей и небольшой гарнизон. Среди населения преобладали греки и армяне.

В конце XIV века, во время русско-турецкой войны, которая завершилась составлением Ясского договора (согласно которого Турция признала вхождение полуострова в состав Российской империи), Ялта представляла собой небольшое рыбацкое поселение (до 13 домов), расположенное у подножья Поликуровского холма. Кроме заставы греческого Балаклавского батальона здесь, на мысе Святого Иоанна, находилась церковь (теперь на этом месте размещается комплекс сооружений Морского вокзала). Неподалеку от Ялты находились три небольших села: Аутка (теперь часть города), Дереккой и Ай-Василь.

После присоединения Крыма к России наибольшая часть татарского населения эмигрировала, а греки переселились на просторы Приазовья. Освобожденные ими земли полуострова и в первую очередь южного берега перешли в императорскую сокровищницу и скоро были подарены Екатериной II в собственность приближенным к ней высокопоставленным лицам. Не смотря на то, что продолжительное время земли находились под опекою новых владельцев, Крым был достаточно отдален от административных и экономических центров империи, а упорядоченных путей сообщения тогда еще не существовало. Обращая внимание на то, что до 20-х годов XIX века Южный берег Крыма оставался практически недоступным для колонизации российскими помещиками, Андрей Мальгин, автор монографии «Российская Ривьера», пишет: *«Исключения составляли лишь имение Таврического губернатора А.М. Бороздина Кучук-Ламбат, Гурзуфское имение новороссийского генерал-губернатора дюка А. Ришелье и открытый в 1812 году Императорский ботанический сад в Никите – три европейских оазиса на краю азиатской земли».*

«Подлинное освоение Южного берега», - продолжает Мальгин, -«началось в 20-е годы и было связано с именем светлейшего князя генерал-губернатора Новороссии М,С, Воронцова. В 1820 году Воронцов приобрел имение Мартьян близ Никиты и Ай-Даниль, где тотчас же завел образцовые виноградники, в 1823 году он купил имение Ришелье в Гурзуфе, а спустя год, в 1824-ом, начал обосновываться в Алушке, приобретя первые участки у помещика Ревилиотти. В этом же году был заложен первый «старый» алушкинский дом, а спустя 15 лет Южный берег украсился своей едва ли не главной жемчужиной – Алушкинским дворцом Воронцова. Почин Светлейшего князя поначалу робко, а затем все более активно поддержали и другие

представители русской знати. Почти одновременно с Алушкой возник Кореиз – имение княгини А.С. Голицыной, где строился большой владельческий дом. Около того же времени возникло поместье «Софиевка» Л.А. Нарышкина в Мисхоре. В 1828 году И.А. Мальцов приобрел имение Симеиз и начал там хозяйственную деятельность».

Имея великие земельные угодья в Крыму, Воронцов был крайне заинтересован в развитии и освоении Южного побережья. Так как его намерениям мешало отсутствие удобных дорог через горные перевалы, Воронцов уделил особое внимание прокладке шоссейных дорог Симферополь – Алушта – Ялта (1825-1837 годы) и Ялта – Севастополь (1845-1848 годы). Кроме того по инициативе Воронцова в Ялтинской бухте в 1834 году было завершено строительство мола для портовой пристани и в документах 1830-х годов Ялта стала упоминаться как порт. В эти же годы строится здание таможни.

Люди дальновидные оценили преимущества земли вдоль берега залива и стали приобретать ее для строительства гостиниц и доходных домов, делая расчет в основном на купцов и торговцев, которым удобно было жить рядом со складами, где хранились товары, доставленные морем.

Надзор за строительством на полуострове был возложен на Таврического губернского архитектора В. Гесте, и уже в 1820-х годах первую введенную должность архитектора южного берега Крыма занял Филипп Ельсон – англичанин по происхождению, выпускник Петербургской академии художеств. С 1824 года он по рекомендации Александра I направлен в Крым в распоряжение графа М.С. Воронцова.

Следует отметить, что своим дальнейшим развитием Ялта обязана особому вниманию Российских императоров. Вот как освещается выдающийся для истории города день 17 сентября 1837 года в книге С. Сафонова, который сопровождал Николая I во время путешествия просторами Юга России и Крыма: *«Не въезжая в местечко Ялту, их Императорские Величества посетили вновь выстроенную церковь<...> Здесь также была решена судьба Ялты и положено твердое начало благоденствию этого места, которое с небольшим в четыре года из местечка самого незavidного сделалась красивым городком. Государю Императору было угодно изъяснить Высочайшее свое соизволение переименовать Ялту в уездный город и на составление особого Ялтинского Уезда из Южного берега и нескольких волостей».*

Храм упомянутый С. Сафоновым, - это возведенная на Поликуровском холме церковь Иоанна Златоуста. Ее построили из местного камня, стены оштукатурили, увенчали церковь четыре позолоченных купола. Неотъемлемым элементом пейзажей Ялты, ее символом, стала высокая стройная колокольня – первое каменное строения поселка (ее высота достигла 45 метров над уровнем моря). Неподалеку от церкви возникло городское кладбище, где были захоронены представители городской аристократии и выдающиеся особы.

Согласно переписи 1843 года, в Ялте проживало 280 человек, а численность каменных строений не достигала и сорока. И хотя жителям на несколько лет были установлены налоговые льготы, это мало повлияло на дальнейшее развитие города: выданная ему территория была слишком ограниченной, втиснутой между двумя значительными по размеру имениями, которые принадлежали графу М.С. Воронцову и графу М.С. Мордвинову.

В 1843 году император Николай I утверждает первый план Ялты. Его автор - Карл Эшлиман – имел большую строительную практику в Крыму. По его проектам построена церковь в Кореизе, здание почты в Ялте, Байдарские ворота в Форосе и другие. Основной же его работой было многолетнее руководство строительством города, который имел территорию около 10 гектаров и размещался на нижних, в основном южных склонах Поликуровского холма. В дальнейшем этот уголок Ялты получил название «Старый город». Поскольку планирование и

строительство улиц происходило в пределах ограниченной территории, то постепенно жилища рыбаков, ремесленников и других малоимущих слоев населения переместились в гору от центра поселения, вдоль склонов Поликуровского холма. Здесь возникли две слободки – Воронцовская и Массандровская.

В начале 1860-х годов в Ялте было зафиксировано наличие 82 землевладений, 1 гостиницы, 7 небольших точек торговли и питания, 27 частных промышленных учреждений. Численность населения достигла одной тысячи. Центральной улицей города тогда была Бульварная (ныне улица Рузвельта). Здесь располагались гостиницы, магазины, учреждения. По свидетельству современников улица Бульварная «была фешенебельным местом города...где сосредотачивалась вся жизнь». На Елисаветинской, меньшей по размерам, размещались лавки, харчевни. От Почтовой, где преобладала жилищная застройка, отходила дорога на село Аутку – будущую улицу Аутскую.

На гравюре Даугеля «Ялта 50-60 годов» вся будущая тенистая улица имени Рузвельта уже застроена. На углу с улицей Елисаветинской – Бульварная аптека, городские лавки, далее – домовладение графа Мордвинова. Среди других, слева от азиатского переуллка, одноэтажный дом без декора с шестью окнами по южному фасаду, будущая гостиница «Центральная». Далее собственность купца Юзефовича – двухэтажное здание гостиницы «Бристоль».

Своему дальнейшему развитию как столицы Южного побережья Крыма Ялта обязана поселку Ливадия, который разместился в трех километрах от нее, поскольку в Ливадии устроена летняя резиденция царской семьи на базе окультуренных земель, которые принадлежали графу Потоцкому, построившему здесь дворец и спланировавшему парк площадью 40 га.

В 1872 году городским управляющим Ялты стал энергичный юрист Владимир Антонович Рыбицкий, который воспользовавшись очередным приездом в Ливадию царской семьи, подал на рассмотрение Александра II доклад о перспективах развития города. В докладе обращалось внимание на то, что план города, утвержденный в 1843 году, устарел и не дает возможности расширения строительства. Городской управляющий предлагал включить в границы Ялты все дачные земельные участки, расположенные между речками Дерейкою и Учан-Су и выполнить отчуждение части территории огромного имения графа Мордвинова для устройства базарной площади. Доклад городского управляющего нашел полную поддержку императора, который проявил огромный интерес к установлению нового «Городского положения». Александр II распорядился подать на его рассмотрение и утверждение детальный план Ялты с указанием на нем всех существующих строений и новых предлагаемых границ города. Такой план, разработанный вскоре губернским архитектором К.Е. Еремеевым, в 1874 году был одобрен Александром II. Согласно новому перспективному плану город получал дополнительно более 300 гектаров земли.

Курортная функция Ялты определила характер невысокой, в основном разрозненной застройки, которая складывалась из гостиниц, пансионатов, особняков и озелененных участков – садов, скверов и парков. В архитектуре этого периода главенствовал историзм, и поэтому авторы проектов, отвечая желаниям заказчиков, имели возможность использовать художественные приемы разных исторических стилей, исключая готику.

В формировании своеобразного образа архитектуры Ялты не последнюю роль сыграл романтический «восточный» стиль, введенный петербургским архитектором Ипполитом Монигетти при строительстве царского имения «Ливадия». Характерный для этого стиля архитектурный мотив лежит в использовании серого местного камня, который использовали для кладки стен и резных деревянных элементов (карнизы, лоджии, эркеры, веранды). Наряду с утонченным рисунком деревянных элементов главную роль в декорировании фасадов играли

другие детали, которые тоже выделялись на сером цвете стен: выполненные из кирпича, белого камня, а также штукатурные декоративные тяги, подоконные ниши, перемычки.

В этот период начинается частная практика архитектора Н.П. Краснова, назначенного на пост городского архитектора Ялты в 1887 году. Николаю Петровичу принадлежит значительный вклад в определении принципов городского развития Ялты и создания современной инфраструктуры города-курорта. Сам Краснов предложил четко регламентировать параметры элементов планирования и застройки: ширина улиц должна была быть не меньше 4 сажень (8-9 метров), а высота строений не больше ширины улиц.

Следует подчеркнуть, что Н.П.Краснову довелось принимать непосредственное участие в планировании и застройке районов города. В принципах, заложенных архитектором при составлении нового плана Ялты, в создании под его руководством современной инфраструктуры города-курорта, в творческом подходе к оформлению главных улиц и площадей, в полной мере проявился градостроительный талант Николая Петровича Краснова. Если его предшественники на посту городского архитектора видели Ялту как город-сад, состоящий в основном из расположенных на некотором расстоянии друг от друга прелестных дач и особняков (отсюда хаотичность застройки 1870-х – начала 1880-х годов), то Краснов создавал облик курортной столицы России. Он, уроженец Москвы, тонко прочувствовал необычную для него специфическую атмосферу Ялты, то, что древние латиняне называли «духом места». Этот город должен был приносить людям здоровье и радость общения с дивной природой, а его архитектура соответствовать бесконечному разнообразию ландшафтов этой уникальной местности.

В конце последнего десятилетия XIX века выполняется разработка третьего перспективного плана застройки курортного побережья Ялтинского амфитеатра. Он был выполнен группой специалистов под руководством главного архитектора города Н.Я. Шляхова. Авторы внесли изменения в застройку улиц курорта, предложили в перспективе разбивку и проложение новых 14 улиц, добавив их к 44 уже существующим. В состав города вошла Заречная часть. С запада и востока дальнейшее развитие города ограничивалось именными царской семьи, соответственно Ливадией и Массандрою. Новый генеральный план, утвержденный императором Николаем II в марте 1896 года, определил границы земельных участков частных владений и урегулировал планировку и застройку улиц города.

Характеризуя интенсивное градостроительное развитие Ялты на границе XIX-XX столетий, автор монографии «Российская Ривьера» Андрей Мальгин пишет: *«Несмотря на все проблемы внутригородской жизни, Ялта как город и курорт стремительно развивалась и росла. Согласно первой городской переписи 1892 года, в Ялте проживало 10 202 человека. Вторая перепись 1903 года дала 19 377 человек. К началу 1914 года население Ялты с вошедшими в ее состав предместьями составляло 32500 человек, а площадь вместе с присоединенными к городу Ауткой и Ливадийской слободкой составила около 2 000 десятин».*

В начале XX столетия Ялта уже вошла в число лучших курортов Европы. Территория города в новых границах составила больше 500 гектаров. Корректировка плана курорта проводилась в 1911 году. В ней приняли участие городские архитекторы Н.Г.Тарасов, Л.Н.Шаповалов и другие специалисты. В то время Ялта занимала территорию 700 га. До начала первой мировой войны в Ялте насчитывалось больше 22 тысяч постоянных жителей, а в курортный сезон отдыхало и лечилось больше 35 тысяч.

На протяжении 1920-х годов национализация охватила все частные владения Ялты. В мае 1934 года Ялта стала самостоятельной административно-территориальной единицей Крымской Автономной АРСР. На протяжении 1930-х годов строительство в городе имело выборочный характер; возводились только отдельные сооружения и реставрировались существующие. Были

восстановлены пострадавшие во время землетрясения 1927 года здания гостиниц «Центральная» и «Бристоль».

После освобождения Ялты от немецко-фашистских оккупантов в городе насчитывалось около 10 тысяч жителей. Немало строений находилось в руинах. Была уничтожена пожаром церковь Иоанна Златоуста (часть стен были разобраны в военные годы). Сохранилась только колокольня церкви, которая стала визитной карточкой Ялты. Интересно отметить, что колокольню стали использовать в качестве навигационного знака, занесенного во все лоции мира. В годы войны пострадали почти все здания, находившиеся на улице Рузвельта.

В июне 1945 года Ялта была внесена в категорию городов областного подчинения, а в 1950-х годах развитие курортного города ускоряется. Появились новые корпуса санаториев, построили молокозавод и рыбокомбинат, а существующие предприятия претерпели реконструкцию. Творческую направленность архитектуры послевоенных годов характеризует тенденция сохранения масштабных, композиционных, силуэтных и стилистических особенностей исторической застройки.

В середине 1950-х годов количество отдыхающих в Ялте превысило 300 тысяч. Это вызвало необходимость развития сферы культурно-бытового обслуживания. Поэтому в следующие десятилетия на территории города появилось много новых строений гражданского и торгового назначения.

ОКН «Дом жилой», расположен в историческом центре города Ялта на одной из старейших улиц - Боткинской (она появилась на карте города в середине 1870 годов). В 1874 году в Ливадии Императором Александром II был одобрен и утверждён новый план Ялты, предусматривающий ее расширение с 6 десятин до 500 (более 500 га), так что границы города вплотную подходили к царскому имению. Планировалось появление около 10 новых улиц, среди которых была и Набережная на пространстве от Ливадийского до Полицейского моста. По личному указанию Императора Александра II городскому самоуправлению было вменено в обязанность заботиться о красоте фасадов воздвигаемых в Ялте построек. Число их год от года быстро увеличивалось.

На всем пространстве холмистой местности от парка и тенистых фруктовых садов графа А.Н. Мордвинова до деревни Аутка, между речками Дерекойка и Учан-Су, на нижних склонах холма началось строительство Нового города. То, что существовало прежде, местные жители стали называть Старым городом. Дума издала ряд постановлений по общему городскому благоустройству. Улицы проводились по определенному заранее плану. Так родились Морская, Аутинская (ныне Кирова), Виноградная (ныне Чехова), Лютеранский переулок (ныне Партизанский) и Приютинская улица, ставшая впоследствии Боткинской.

Центром оживления курорта, задавший новый тон и внешний блеск, стал Новый город - наиболее упорядоченная часть с широкими, освещенными, нарядными улицами, тротуарами. И действительно, многие современники отмечали, что: «Новый город - это уже продукт цивилизации - улицы ровные и широкие, дома встречаются роскошные. Здесь главным образом и протекает курортная жизнь с ее шумом, блеском и суетой».

Усилиями местных властей была проложена столбовая дорога из Симферополя в Ялту, развилась инфраструктура города, прокладывается водопровод и канализация, организуется вывоз мусора и так далее. Все эти меры привлекли внимание отдыхающих в Ялту, как в город курорта. Стремительное развитие Ялты как города - курорта привело к строительству жилых домов, гостиниц и отелей которые отличались великолепной архитектурой.

«Жилой дом» по улице Боткинской, 16 находится в юго-восточной части города в так называемом Новом городе. Улица, изначально Приютинская, позже

переименована в Боткинскую, в честь известного русского врача-терапевта С.П.Боткина, который одним из первых оценил целебное воздействие субтропического климата Ялты а больных с заболеваниями легких.

Земельный участок, на котором расположен объект, находится в границах исторического ареала Х.1 Ялта. Исторические ареалы района Большой Ялты разработаны Государственным научно-исследовательским институтом теории и истории архитектуры и градостроительства (ГНИИТИАГ) Министерства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Украины, Киев-2007, на основании Постановления Кабинета Министров Украины от 13.03.2002 г. № 318 (318-2002-п), утверждены приказом Министерства культуры и туризма Украины от 16.06.2007 г. № 661/0/16-07.

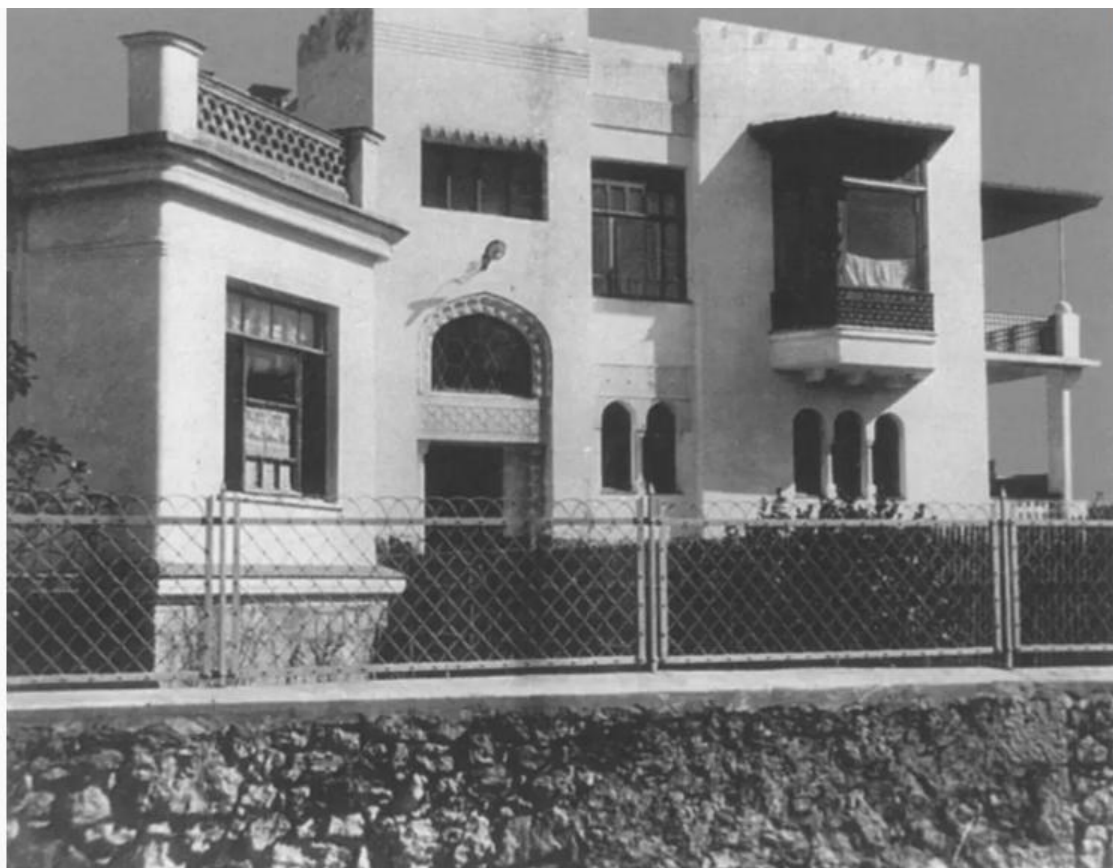
Улица Боткинская расположена параллельно Набережной Ялты, берет своё начало от ул.Гоголя и в завершении соприкасается с ул.Маршака, соседствует с ул.Пальмиро Тольятти, ул.Чехова и пер.Лавровый. Практически вся застройка улицы Боткинской сложилась в конце 19 – начале 20 в. (до 1917 года). К началу XX века в Ялте и Ялтинском регионе имели дачи и дворцы многие представители российской знати, в том числе члены императорской фамилии и сами монархи. Вслед за титулованными особами в Крым устремились разбогатевшие фабриканты и купцы. Они строили презентабельные гостиницы, дачи, санатории, пансионы, рестораны, дома отдыха, представляющие сегодня архитектурную и историческую ценность и являющиеся объектами культурного наследия местного значения. В некоторых домах по обе стороны дороги на ул.Боткинская уникальная архитектура и у каждого здания есть своя история.

Застройка улицы Боткинской на начало XX века: по правой стороне дом ПрикаЭсперапод № 3 (ныне № 1), далее – (с 1860-х годов) жили Малиновские. Дом Кострицкого – по ул. Боткинской, 7 (ныне № 5), находился сразу же за их домом. В доме № 9 (ныне № 7) жил врач-дерматолог Григорий Аркадьевич Яновский. На Боткинской, 13 3 сентября 1902 года была открыта гостиница «Метрополь». На левой (четной) стороне, дом № 2, принадлежал Надежде Георгиевне Харито. После 1907 года этот дом будет принадлежать владелице курорта Суук-Су О.М. Соловьевой. В доме № 4 по ул. Боткинской жил нотариус А.Ф. Фролов-Багреев. Следующий дом, № 6, принадлежал князю Чингизу, дом № 8 – купцу Полякову (бывшая дача врача К.Р. Овсяного «Ифигения». Домом № 18, напоминающим замок, владел граф Капнист. В доме Бухариной, № 22, располагалось казино с варьете Ялтинского общественного собрания. От очень сильного землетрясения в 1927 году пострадает и улица Боткинская, значительные разрушения произойдут в домах А.Ф. Фролова-Багреева и С.С. Кострицкого.



Архивные фото
застройки улицы
Боткинской
(Приютинской)

Гостиница
«Метрополь» (ул.
Боткинская, 13), 1910-
1915 гг.
Архитектор О.Э.
Вегенер, 1902 г.



Фасад дома С.С. Кострицкого (ул. Боткинская), 1902-1920.
Архитектор Л.Н. Шаповалов.



Улица Боткинская, 1927 г., после землетрясения.



Особняк княгини Зюгры Батыгиреевны Чингиз (ул. Боткинская, 4), 1901-1920
Архитектор Л.Н. Шаповалов, 1901 г.



Дом Яновского (Боткинская, 7), 1922 г.

Полный аннотированный перечень памятников по ул. Боткинской:

Памятники архитектуры местного значения:

1. Дом жилой наследников Д.О.Ага, вторая половина XIX в., ул. Боткинская, 1, литер «А».
2. Бывшая вилла (дом С.С.Кострицкого), вторая половина 19 в. – нач. 20 в.), ул. Боткинская, 7.
3. Вилла (усадьба Яновского), вторая половина 19 в. – нач. 20 в.), ул. Боткинская, 9.
4. Жилой дом, вторая половина 19 в., ул. Боткинская, 10.
5. Вилла, конец 19 в., ул. Боткинская, 11, литер «А».
6. Жилой дом, вторая половина 19 в., ул. Боткинская, 12.
7. Жилой дом, ул. Боткинская, 16.
8. Бывшая гостиница «Метрополь», 1902 г., ул. Боткинская, 13 / ул. Чехова, 25.
9. Комплекс усадьбы: 1. Дом, в котором жил архитектор П.К.Теребенев; 2. Дом для прислуги; 3. Дом, в котором размещались прачечная и каретный сарай, ул. Боткинская, 27.

Памятники истории:

1. Жилой дом, здание, в котором в 1919 г. размещался УКОМ РКСМ, ул. Боткинская, 14.

Вновь выявленные памятники архитектуры:

1. Жилой дом на 1912 г. – князя Ахмед-Гирея Джамгаровича Чингиза, постройка начала 20 в., ул. Боткинская, 4 / ул. Им. П.Тольятти.
2. Жилой дом на 1912 г. – М.Т.Малиновской, постройка конца 19 – нач. 20 в., ул. Боткинская, 5.
3. Жилой дом на 1905 г. – князя Чегодаева, на 1912 г. – П.И.Семенченко-Доценко, постройка конца 19 в. – нач. 20 в., ул. Боткинская, 6.
4. Жилой дом и усадьба Е.И.Соколовой на 1912 г., позднее – одного из основоположников отечественной кинематографии А.А.Ханжонкова, постройка нач. 20 в., ул. Боткинская, 15.

Охранные зоны объектов культурного наследия не определены.

«Дом жилой» по ул. Боткинская, 16 - построен на пустопорожном участке, расположился в окружении сложившейся санаторно-курортной и жилой малоэтажной застройки. Застройка улицы Боткинской разнотипна, но в основном состоит из малоэтажных дореволюционных строений. Фактическая дата ввода обследуемого жилого дома в эксплуатацию – 1957 год. Начало строительства – 1954 год. Разрешение на строительство 9-ти квартирного жилого дома выдано 3 февраля 1953 года за № 61. Строительство объекта велось по типовому проекту.

Осуществление огромной программы строительства в восстанавливаемых после ВОВ, реконструируемых и вновь возводимых городах настоятельно требовало внедрения заводских методов производства строительных элементов, а для этого - типизации проектов жилых и культурно-бытовых зданий по всей стране. В предвоенные годы уже довольно широко применялись типовые секции квартир, из которых компоновались дома различной объемно-пространственной структуры. В рассматриваемый период главным объектом типизации становится здание в целом.

В 1946—1947 гг. Комитет по делам архитектуры рекомендовал к внедрению более двухсот типовых проектов малоэтажных жилых и общественных зданий из различных материалов. Эти проекты разделялись на серии, ориентированные на применение в определенных климатических зонах и географических районах СССР и широко использовались в

строительстве РСФСР, Украины, Белоруссии, Казахстана и других республик. Над проектами малоэтажных жилых домов в послевоенные годы работали известные архитекторы И. Жолтовский, Г. Гольц, А. Буров, А. Власов, З. Розенфельд и др. в Москве; А. Добровольский в Киеве, Р. Израелян в Ереване, Г. Али-Заде и М. Усейнов в Баку и т.д.

В истории отечественного домостроения разработка серийного жилья началась в конце 40-х годов, а типовые серии домов массово стали строиться с начала 50-х. В зависимости от планов и решаемых правительством задач в то время, получили распространение различные типовые серии, дома и квартиры которых обладают одинаковыми (типовыми) характеристиками и свойствами.

Наиболее распространенные серии 2-х этажной застройки Крыма и российских городов – серия № 236 (двух- и трехэтажные шлакоблочные жилые дома с центральным отоплением и канализацией, типовой проект 1-236-22-х этажный жилой дом на 8 квартир), серия № 251 (типовой проект 1-251-1 2-х этажный жилой дом на 8 квартир), серии 205, 208, 211, 228 и другие аналогичные. Двухэтажные дома разработаны: фронтальные разной протяженности и угловые; для постановки на красной линии и в глубине квартала; с эркерами и лоджиями; с симметричной и асимметричной композициями фасада.

При строительстве домов по типовым проектам, зачастую использовались различные архитектурные детали, имеющихся у строительных организаций (розетки, балясины, тяги, сандрики, кессонные карнизы, и т.п.). Это как-бы вносило какое-то разнообразие в типовую застройку кварталов.

В рассматриваемом домовладении центральный и торцевые эркеры в натуре овальные, по типовому проекту – прямоугольные. Наблюдаются интерпретации колонн (круглые, квадратные) с разными капителями и антаблементами. Данные небольшие отклонения по мнению городских архитекторов давали «южный» колорит типовым жилым постройкам Крыма.

Частичные градостроительные решения в большинстве городов, выразившиеся, в основном, в реконструкции главной городской магистрали и главной площади, откровенно были направлены на создание не градостроительного, а формально-стилевого единства, если речь шла о реконструкции дореволюционной застройки или застройки 1920-х годов. Когда не было возможности реконструировать фасады, здания 1920-х годов просто «обстраивались» другими зданиями с тем расчетом, чтобы они не выходили на магистрали.

К частичным градостроительным решениям, мало влиявшим на планировочную структуру и функционирование города, можно отнести и использование специальных серий проектов для застройки жилых улиц. В конце 1940-х гг. от практики распространения «примерных решений» отдельных фасадов домов, осуществлявшейся Комитетом по делам архитектуры, перешли к составлению «примерных решений» ансамблей целых улиц, вернее их разверток по красным линиям. Для этого проектировались серии из нескольких 1-3-этажных композиционно связанных между собой домов.¹ В целях разнообразия застройки делались попытки проектирования и более сложных, комплексных серий - такая серия была разработана Горстройпроектом и Союзтопстройпроектом для юга Российской Федерации и Украины. Она включала в себя 24 типа дома - 16 одноэтажных и 8 двухэтажных, каждый из которых имел два варианта фасадов.²

Все варианты «примерных решений», составлявшихся из таких серий, не были рассчитаны на застройку жилых кварталов, оформляя лишь периметр улиц. Типы домов выбирались исключительно из композиционных соображений. В поисках универсального

¹Кадиш В. Г. Композиция ансамбля жилых домов.//Архитектура и строительство - 1947 - № 5

²Плесейн Б. Новые типовые проекты жилых домов для юга Российской Федерации и Украины. // Архитектура и строительство -1947 - № 12

композиционного модуля, способного «держать» ленту ансамблевой застройки большой протяженности, предпочтение часто отдавалось 3-этажному дому, поскольку он, с одной стороны, достаточно репрезентативен, а с другой - еще не утерять признаков «типологического образа жилья».

Тема парадной жилой улицы становится в эти годы популярным объектом художественных поисков. При ее разработке особое значение придавалось обработке входов в жилые кварталы, намекавших на якобы столь же «богатую» разработку внутренних пространств. «Застройка улицы должна стать композиционным стержнем широко к ней раскрытых, последовательно расположенных комплексов квартальных ансамблей... В условиях социалистического градостроительства фронт уличной застройки должен рассматриваться как органичная и неотрывная часть квартальной застройки, как ее передняя полоса. По соображениям градостроительного порядка эта полоса осуществляется в первую очередь, поэтому ее следует проектировать и осуществлять как элемент композиции уличной застройки, и как законченную часть будущего квартального комплекса».³

Технические характеристики здания «Жилой дом», расположенного по ул. Боткинская, 16 литер «А»:

Секция – 1

Общий объем = 2749 куб.м.

Полезная площадь – 470 кв.м.

Жилая площадь – 280 кв.м.

Квартир – 9, в т.ч. 4 квартиры на 1-м этаже, 4 квартиры на 2-м этаже, 1 квартира в цокольном этаже).

Этажность – 2 этажа + цокольный этаж.

Подрядчик – УНР-1010.

Адрес – г. Ялта, ул. Боткинская, 20а.

Акт приемки здания государственной комиссией утвержден решением исполкома Ялтинского горсовета депутатов трудящихся 23 марта 1957 года (прилагается).

В соответствии с решением №459 от 11.09.1968 года исполкома Совета депутатов трудящихся домовладению присвоен новый адрес: г. Ялта, улица Боткинская, 16.

Здание 2-х этажное с подвалом под частью здания, каменное с продольными и поперечными несущими стенами, прямоугольное, симметричное в плане. Длинной стороной расположено вдоль улицы Боткинской с отступом от красной линии улицы вглубь участка на 15-20 метров. Здание отдельно стоящее, свободно распланированное. Главный вход в дом размещен со стороны дворового фасада, вход в подвал осуществляется непосредственно с улицы, с торцевых фасадов.

В стилистике дома просматривается советская архитектура. Преобладавшая в период постконструктивизма тенденция в творчестве архитекторов — стремление к умеренному «обогащению» внешнего облика зданий, преодолению «излишнего аскетизма» архитектуры авангарда. В постконструктивистских зданиях сохраняются некоторые элементы конструктивистского стиля: прямоугольные парапеты на крышах; сплошное вертикальное остекление лестничных клеток; акцентуация углов зданий, решаемых в виде вертикальных стеклянных фонарей. В то же время характерными приёмами формирования архитектурного

³Зальцман А. Место трехэтажного дома в городской застройке. // Архитектура и строительство - 1948 - № 10

образа становятся: кессонированные своды арок; развитые дополнительные карнизы с находящимся над ними верхним этажом-аттиком; открытые обходные лоджии с колоннами на верхнем этаже; безордерные колонны квадратного сечения; использование имитационной рустики, настенных изображений в технике сграффито и ярких цветов в сочетании с неизменным белым.

Стены и архитектурные элементы фасадов оштукатурены с последующей окраской в два колера. Стены фасадов, за исключением дворового, рустованы на высоту 1-го этажа и плоскость стены отбита профилированной межэтажной тягой. Оконные проемы украшены упрощенным сандриком, 2-го этажа обрамлены профилированным не сложным наличником. Украшением фасадов являлись открытые, полуциркульные в плане веранды с колоннами и балюстрадой, ныне превращенные в закрытые.

Первоначальная внутренняя планировка здания претерпела изменения. В интерьере стены оштукатурены и окрашены, перекрытия оштукатурены и побелены. Полы бетонные. Произведены поздние пристройки к зданию, незначительно изменена общая площадь здания и первоначальная объемно-пространственная композиция.

Дом жилой 1957 года постройки является примером типичной жилой малоэтажной застройки 1950-х годов. Аналогичные 2-х этажные строения находятся в городе Симферополе по улице Фрунзе, возведенные для работников завода «Фиолент» и хлебокомбината, улице Севастопольской и других.

Историю советской архитектуры принято условно делить на три этапа. Первому этапу (1917–1932 годы) свойственна новаторская направленность архитектурного авангарда; второму (1933–1954 годы) – освоение классического наследия и монументализация архитектурного образа; третьему (с середины 1950-х годов до 1991 года) – решение социальных и идейно-художественных задач на основе индустриализации и технических достижений в строительстве, создание так резко критикуемой сегодня массовой типовой архитектуры.

Выделяемое рядом исследователей направление в архитектуре СССР с середины 1930-х до середины 1950-х годов называют сталинской архитектурной «сталинкой». Подразумевает под собой несколько архитектурных стилей, объединённых общими чертами, отличающими сталинскую архитектуру от других направлений в архитектуре СССР и за рубежом. Пришедшая на смену рационализму и конструктивизму в период правления И. В. Сталина, архитектурная политика подразумевала классический и монументальный стиль, во многих чертах близкий к ампиру, эклектике и ар-деко.

Стилобаты, арки, карнизы, порталы, колоннады, башенки, шпили, балкончики с балясинами – архитектурные элементы фасадов зданий, характерные для сталинского неоклассицизма. Подобные элементы были заимствованы из архитектурных направлений различных эпох для создания новых образов архитектурной реальности социалистического мира.

Сталинские дома сооружались с 1935 года до 1960 года. По дате сооружения здания делят на до- и послевоенные. Строительство сталинских домов резко сократилось в 1956 году, когда были приняты ориентиры на индустриальное массовое домостроение и отказ от «излишеств» в архитектуре, что привело к появлению массивов из дешёвых типовых «хрущёвок». Тем не менее отдельные сталинские здания достраивались и позже, до 1960 года, нередко уже без изначально запроектированного декора.

Как правило, сталинская квартира имеет значительное число комнат — обычно три-четыре, реже две или больше четырёх. Однокомнатные «сталинки» строились ограниченно. Комнаты могут быть как раздельными, так и смежными (в трехкомнатных «сталинках» обычно совмещены две комнаты).

По конструкции зданий и планировке квартир «сталинки» делятся на два типа: «номенклатурные» и «рядовые» сталинские дома. Номенклатурные дома («директорские сталинки», «дома для начальников») строились для высших слоев советского общества. В них в основном жили партийные, советские и хозяйственные руководители, высшие военные чины и работники силовых структур, крупные представители технической и творческой интеллигенции.

Рядовые «сталинки» строились для рабочих (часто под коммунальное заселение) и представляют из себя более скромное жилье. В домах встречаются как классические для того периода трёх- и четырёхкомнатные квартиры, так и послевоенные «коридорные» — изначально общежития. Площади квартир меньше, чем в домах для номенклатуры (однако, всё равно больше, чем в «хрущёвках» и более поздних домах), встречаются смежные комнаты. Архитектура утилитарна, отсутствуют украшения, фасады — почти плоские со стандартным лепным декором.

Наружные стены зданий из красного или силикатного кирпича иногда не штукатурились, перекрытия применялись в основном деревянные. В рабочих «сталинках» нередко отсутствуют ванная комната и горячая вода. Рабочие «сталинки» не имеют мусоропровода и лифта — это связано с их более низкой этажностью. Распространённым видом рабочей «сталинки» являются двухэтажные дома — их строительство не требовало применения специальной строительной техники.

Рядовые «сталинки» строились, как правило, в рабочих посёлках, размещавшихся возле заводов, на окраинах или в глубине кварталов. При строительстве применялось копирование проекта, что приводило к возникновению однотипных жилых массивов.

Высота потолков в «сталинках» в основном не ниже трёх метров. В рабочих «сталинках» это обусловлено расчётом под коммунальное заселение — для проживания нескольких человек в одной комнате требовался определённый объём воздуха. Первый этаж здания часто сооружался более высоким — в нём размещались магазины, почтовые отделения и другие социально значимые объекты.

Сталинская архитектура встречала и встречает самые полярные оценки — от признания её выдающимся достижением советского и в целом мирового зодчества до полного отрицания в ней какой-либо эстетической и художественной ценности.

Сведения о категории историко-культурного значения Объекта:

«Жилой дом», расположенный по ул. Боткинской, 16 лит. «А» в г. Ялте внесён в список памятников местного и национального значения, расположенных на территории Автономной Республики Крым, как памятник архитектуры местного значения Решением Крымского облисполкома от 19.02.1991 №595, учётный № 39. Охранный номер отсутствует, охранный зона не устанавливалась.

Граница территории Объекта:

Границами участка служат: с южной стороны территория городской поликлиники, с северной стороны ул. Боткинская, с западной и восточной сторон частные домовладения.

Сведения о современном использовании Объекта:

Жилой дом.

Сведения о собственниках:

Товарищество собственников жилья «Союз».

ОГРН 1149102056762 ИНН 9103006667 КПП 910301001

Председатель Бондаренко В.Н.

Перечень документов и материалов, собранных и полученных при проведении экспертизы, а также использованной для нее специальной, технической и справочной литературы.

1. Федеральный закон от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
2. Федеральный закон от 22.10.2014 г. №315-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
3. Постановление Правительства Российской Федерации от 15 июня 2009 г. № 569 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе».
4. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ.
5. Методические указания по определению предмета охраны для объектов, предложенных к включению в реестр объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия и объектов культурного наследия федерального и регионального значения (памятников истории и культуры).
6. Методические указания по проведению комплексных историко-культурных исследований.
7. Постановление Правительства Российской Федерации от 09 июня 2015 г. № 569 «О внесении изменений в Положение о государственной историко-культурной экспертизе».
8. Кадиш В. Г. Композиция ансамбля жилых домов.//Архитектура и строительство - 1947 - № 5.
9. Плессейн Б. Новые типовые проекты жилых домов для югаРоссийской Федерации и Украины. // Архитектура и строительство -1947 - № 12
10. Зальцман А. Место трехэтажного дома в городской застройке. // Архитектура и строительство - 1948 - № 10

Обоснование выводов экспертизы:

В ходе изучения исторических источников, библиографических материалов и технической документации по объекту культурного наследия «Жилой дом» (Республика Крым, г. Ялта, ул. Боткинская, 16, лит. «А»), представленного на государственную историко-культурную экспертизу, установлено:

1. Объект культурного наследия «Жилой дом» (Республика Крым, г. Ялта, ул. Боткинская, 16, лит. «А»), неявляется элементом исторической средовой застройки города Ялты.
2. Объект культурного наследия «Жилой дом»(Республика Крым, г. Ялта, ул. Боткинская, 16, лит. «А»), представляет собой типичный пример жилого здания малоэтажной многоквартирной застройки, построенной по серийному проекту, вследствие чего представительность, (репрезентабельность) отсутствует.

3. Объект культурного наследия «Жилой дом»(Республика Крым, г. Ялта, ул. Боткинская, 16, лит. «А»), в настоящее время в результате позднейших пристроек и перепланировок значительно изменил первоначальную объемно-пространственную композицию.
4. Декоративное убранство объекта культурного наследия «Дом жилой» (Республика Крым, г. Ялта, ул. Боткинская, 16, лит. «А»), слишком типично для послевоенной застройки – 1950-х годов, и не соответствует представлению о своеобразии декоративного убранства в архитектуре города Ялты начала XX века.
5. Объект культурного наследия «Дом жилой»(Республика Крым, г. Ялта, ул. Боткинская, 16, лит. «А»), историческую функцию не выполняет, исторической мемориальной ценности не имеет.
6. Объект культурного наследия «Дом жилой»(Республика Крым, г. Ялта, ул. Боткинская, 16, лит. «А»), не является носителем научной информации, в учебно-педагогическом и воспитательном процессе не участвует, художественно-эстетической ценности, публичной и общественной значимости не имеет.

Согласно ст. 3 Федерального Закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ) к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в сфере сохранения историко-культурного наследия “относятся объекты недвижимого имущества со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетелями эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры”.

Учитывая, что объект «Жилой дом» (Республика Крым, г. Ялта, ул. Боткинская, 16, лит. «А»), на основании проведенных исследований, не обладает вышеуказанными признаками, считаю нецелесообразным включать его в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ.

Выводы экспертизы: объект культурного наследия «Дом жилой» (Республика Крым, г. Ялта, улица Боткинская, 16, лит. «А») **не рекомендуется** к включению в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ.

Я, Халилов ШукриУсниевич, в соответствии с законодательством Российской Федерации несу ответственность за достоверность и обоснованность сведений и выводов, изложенных в настоящем акте государственной историко-культурной экспертизы.

Приложения к акту экспертизы:

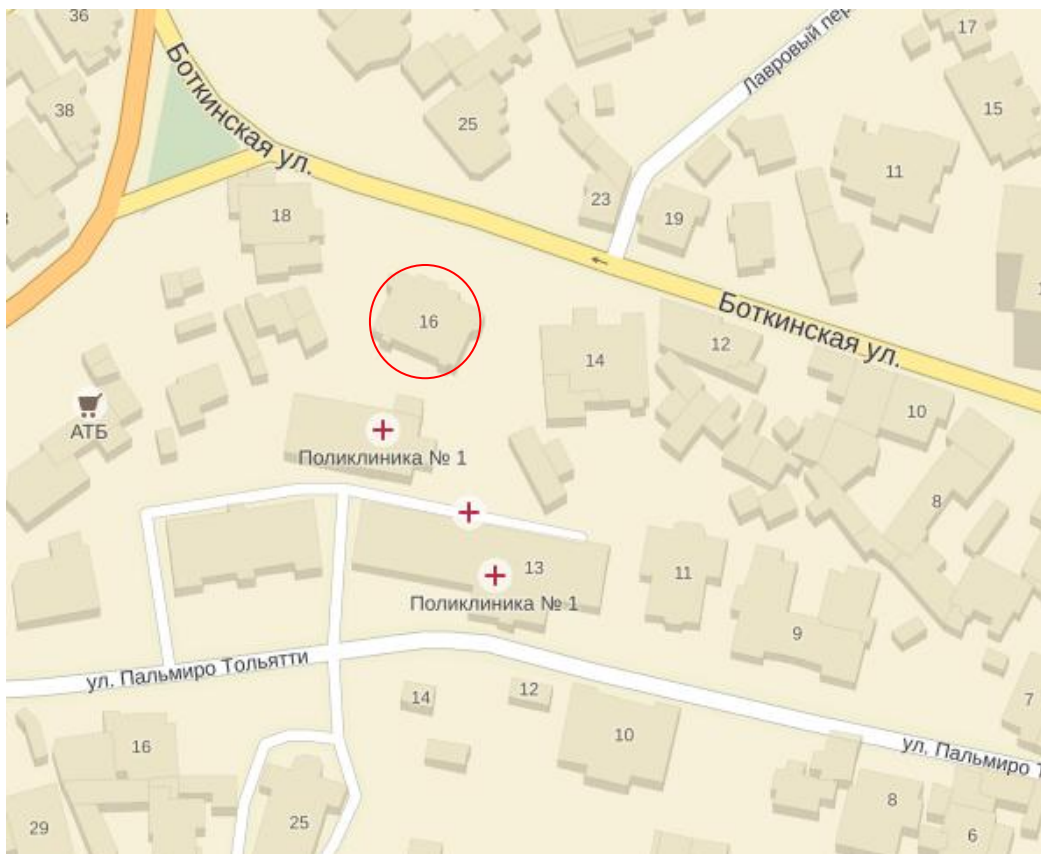
1. Схема места расположения объекта.
2. Архивное фото.
3. Фотофиксация текущего состояния объекта.
4. Типовые проекты застройки 1940-1950 годов и фото аналогов.
5. Акт приемки здания (сооружения) государственной комиссией 9 квартирного жилого дома УГТС ЮБК по ул. Боткинской, 20а от 23.03.1957 г.
6. Справка БТИ ОКХ г. Ялты о присвоении нового адреса от 20.06.2007 г.
7. Генеральный план усадебного участка № 16 по ул. Боткинской с поэтажными планами от 10.03.1958 г.
8. Технический паспорт на квартирный жилой дом № 16 от 24.11.2003 г.
9. Акт технического состояния от 25.07.2005 г.
10. Охранный договор от 28.07.2005 г.
11. Свидетельство о внесении сведений о юридическом лице в Единый государственный реестр юридических лиц собственников жилого дома ТСЖ «Союз».

Эксперт

Ш.У.Халилов

Схема места расположения объекта «Дом жилой»

Республика Крым, г. Ялта, улица Боткинская, 16, лит. «А»



Архивное фото, 2005 г.



ФОТО 1. Общий вид дома по ул. Боткинской.



ФОТО 2. Вид юго-восточного фасада.

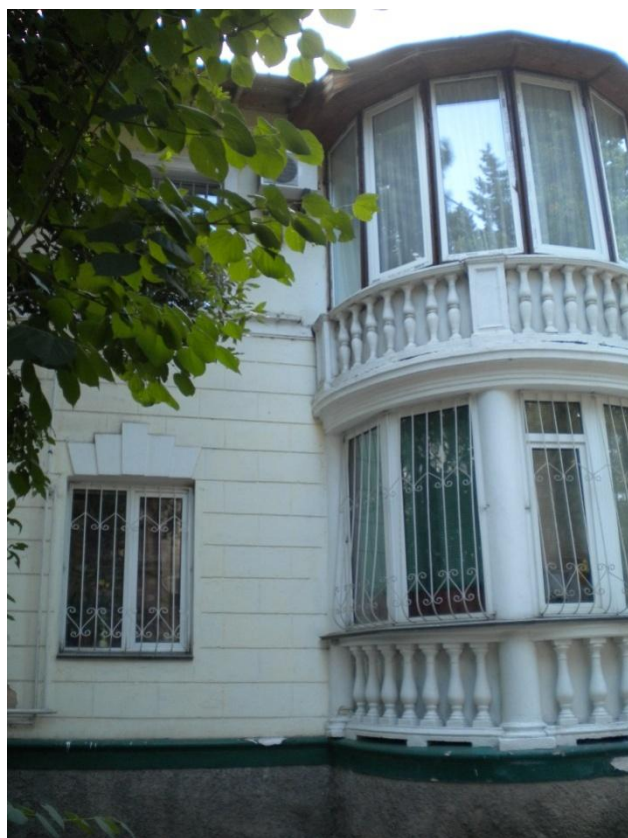


ФОТО 3. Вид юго-западного фасада.

Архивное фото, 2012 г.

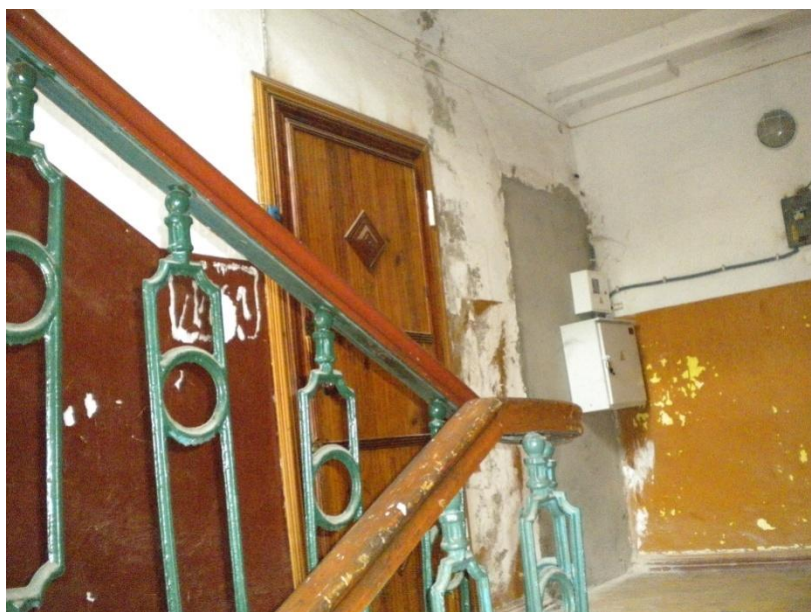


Фотофиксация текущего состояния объекта



 - пристроенный эркер





Типовые проекты застройки 1940-1950 годов

Серия № 236. Двух- и трехэтажные шлакоблочные жилые дома с центральным отоплением и канализацией

(Рис. 9-19)

Проекты разработаны Государственным институтом типового проектирования и технических исследований (Гипротис) в 1954 г. Утверждены Министерством строительства предприятий металлургической и химической промышленности СССР 9 октября 1954 г.

Проекты предназначены для массового строительства в городах и рабочих поселках РСФСР, УССР, БССР, Литовской ССР, Латвийской ССР, Эстонской ССР, Карело-Финской ССР и в северных местностях Казахской ССР; в районах с расчетной наружной температурой -20 , -30 и -40° .

Проектами предусмотрены обеспечение ансамблевой застройки улиц и кварталов, производство строительных работ индустриальными методами.

Проекты разработаны с применением изделий заводского изготовления по каталогу «Индустриальные строительные изделия для двух-пятиэтажных каменных жилых домов для строительства в РСФСР (ИИ-01*)». Часть строительных изделий запроектирована специально для данной серии. Сборные железобетонные элементы рассчитаны на грузоподъемность крана 0,5 и 1,5 т.

Конструктивное решение зданий следующее: фундаменты — бутобетонные или из бетонных блоков, ленточные; стены — из шлакобетонных камней с щелевидными пустотами; междуэтажные и чердачные перекрытия — в четырех вариантах: железобетонные ребристые панели, железобетонные балки с гипсобетонным накатом, деревянные укрупненные панели, деревянные клееные балки со щитовым накатом; кровля — из волнистых асбестоцементных листов или черепичная.

Проектами предусмотрены центральное отопление, вентиляция, водопровод, канализация, электроосвещение и радио.

Типовой проект № 1-236-2. Двухэтажный жилой дом на 8 квартир

(Рис. 9 и 10)

Площадь застройки	309 м ²
Жилая площадь	294 »
Объем здания	2 260 м ³

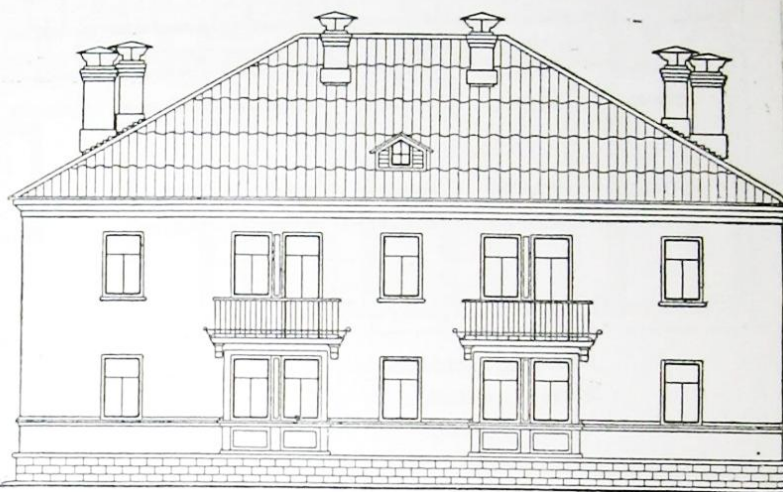


Рис. 9. Фасад

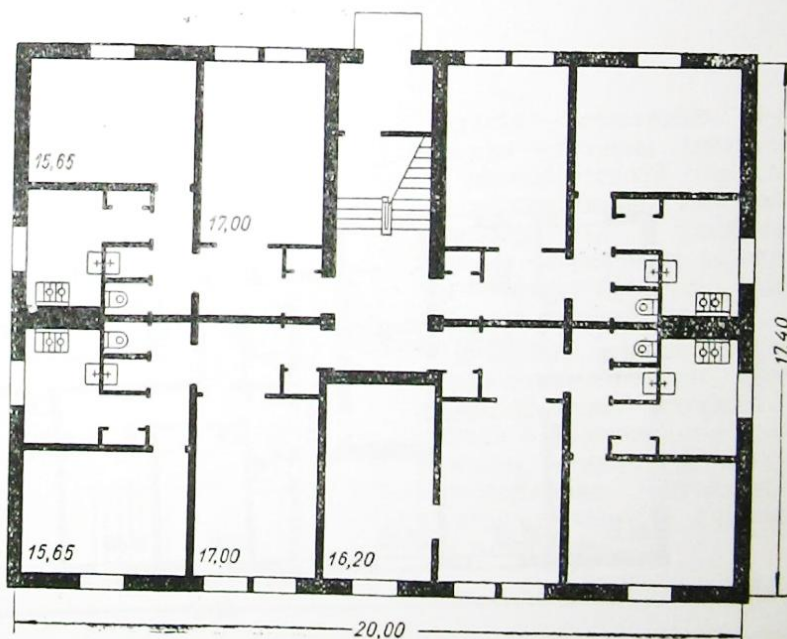


Рис. 10. План

Типовые проекты застройки 1940-1950 годов

Типовой проект № 1-251-1*. Двухэтажный
жилой дом на 8 квартир, без подвала
(См. рис. 20 и 21)

Площадь застройки 292 м²
Жилая площадь 250 м²
Объем здания 2109 м³

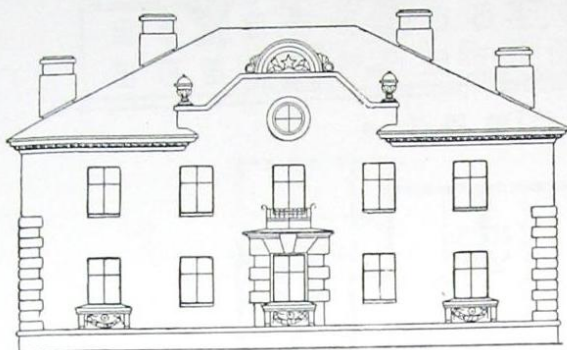


Рис. 20. Фасад

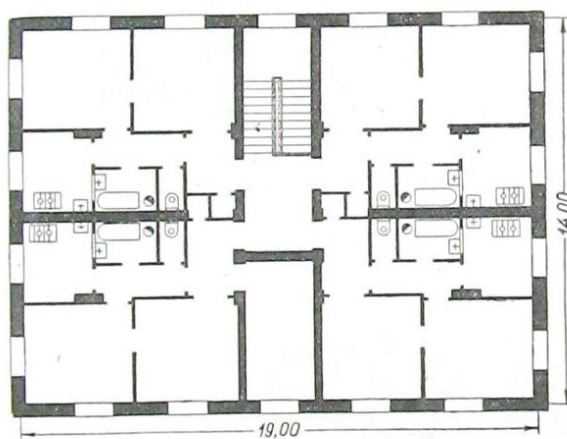


Рис. 21. План типового этажа

Типовой проект № 1-251-2*. Двухэтажный
жилой дом на 12 квартир
(См. рис. 22 и 23)

Площадь застройки 513 м²
Жилая площадь 477 м²
Объем здания с подвалом . . 4280 м³
„ „ без подвала . . 3711 м³

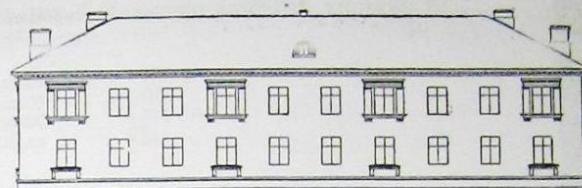


Рис. 22. Фасад

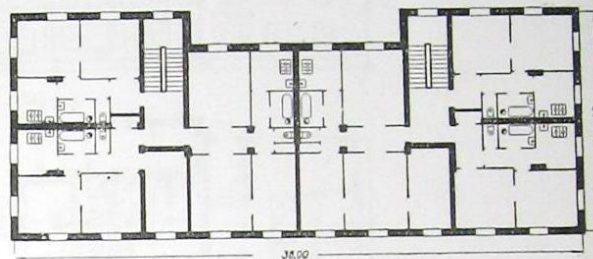


Рис. 23. План типового этажа

Типовой проект № 1-251-3*. Двухэтажный
угловой жилой дом на 14 квартир
(См. рис. 24 и 25)

Площадь застройки 514 м²
Жилая площадь 446 м²
Объем здания с подвалом . . 4286 м³
„ „ без подвала . . 3715 м³

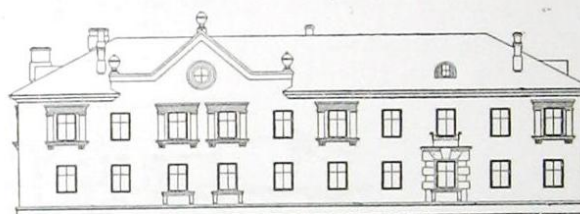


Рис. 24. Фасад

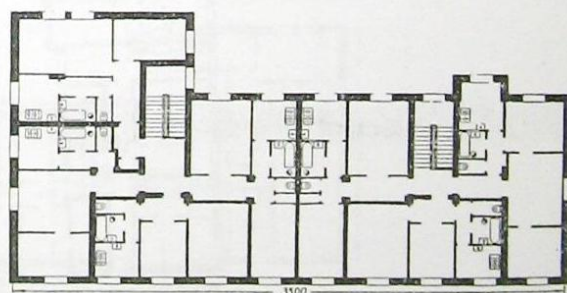


Рис. 25. План типового этажа

Типовой проект № 1-251-5 *. Двухэтажный жилой дом на 18 квартир
(См. рис. 29 и 30)

Площадь застройки	727 м ²
Жилая площадь	662
Объем здания с подвалом	6 314 м ³
. . . . без подвала	5 254

Рис. 29. Фасад

Рис. 30. План первого этажа

Типовой проект № 1-251-6 *. Двух-трехэтажный жилой дом на 22 квартиры
(См. рис. 31 и 32)

Площадь застройки	800 м ²
Жилая площадь	837
Объем здания с подвалом	7 503 м ³
. . . . без подвала	6 528

Рис. 31. Фасад

Рис. 32. План типового этажа

Типовые проекты застройки 1940-1950 годов

Типовой проект № 1-253-1*. Трехэтажный жилой дом на 24 квартиры
(см. рис. 3—5)

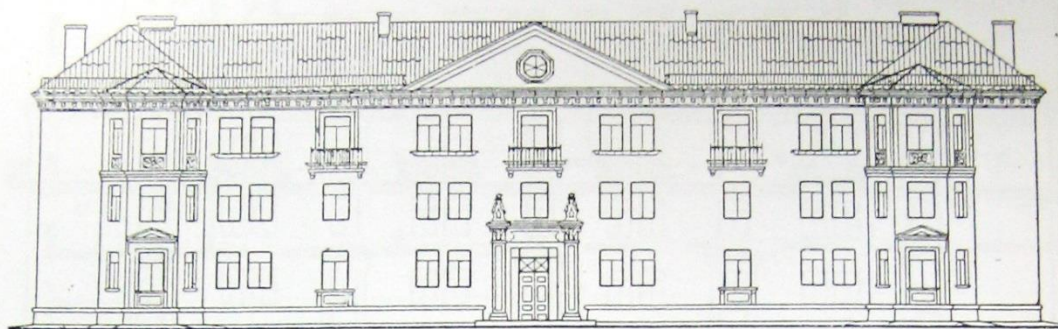


Рис. 3. Фасад

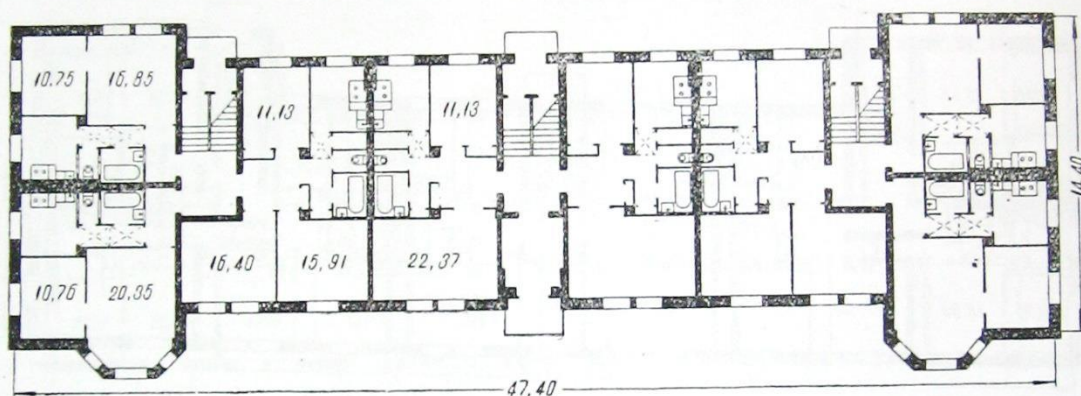


Рис. 4. План первого этажа

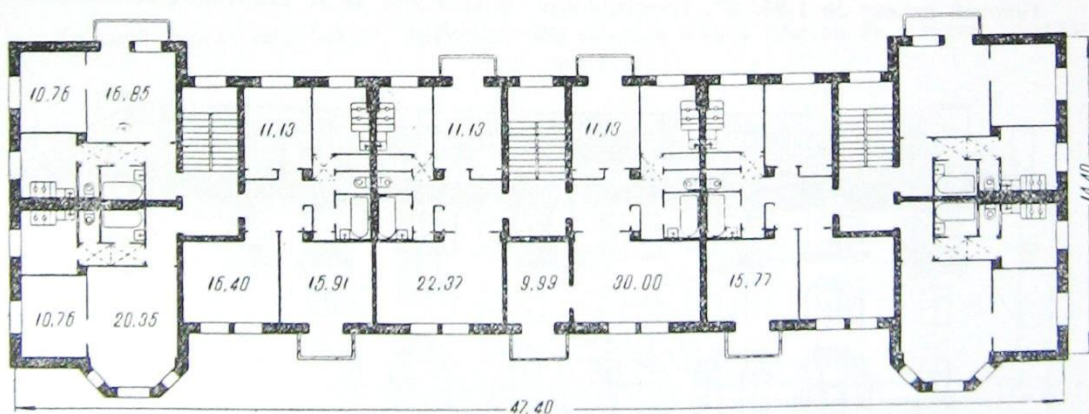


Рис. 5. План второго и третьего этажей

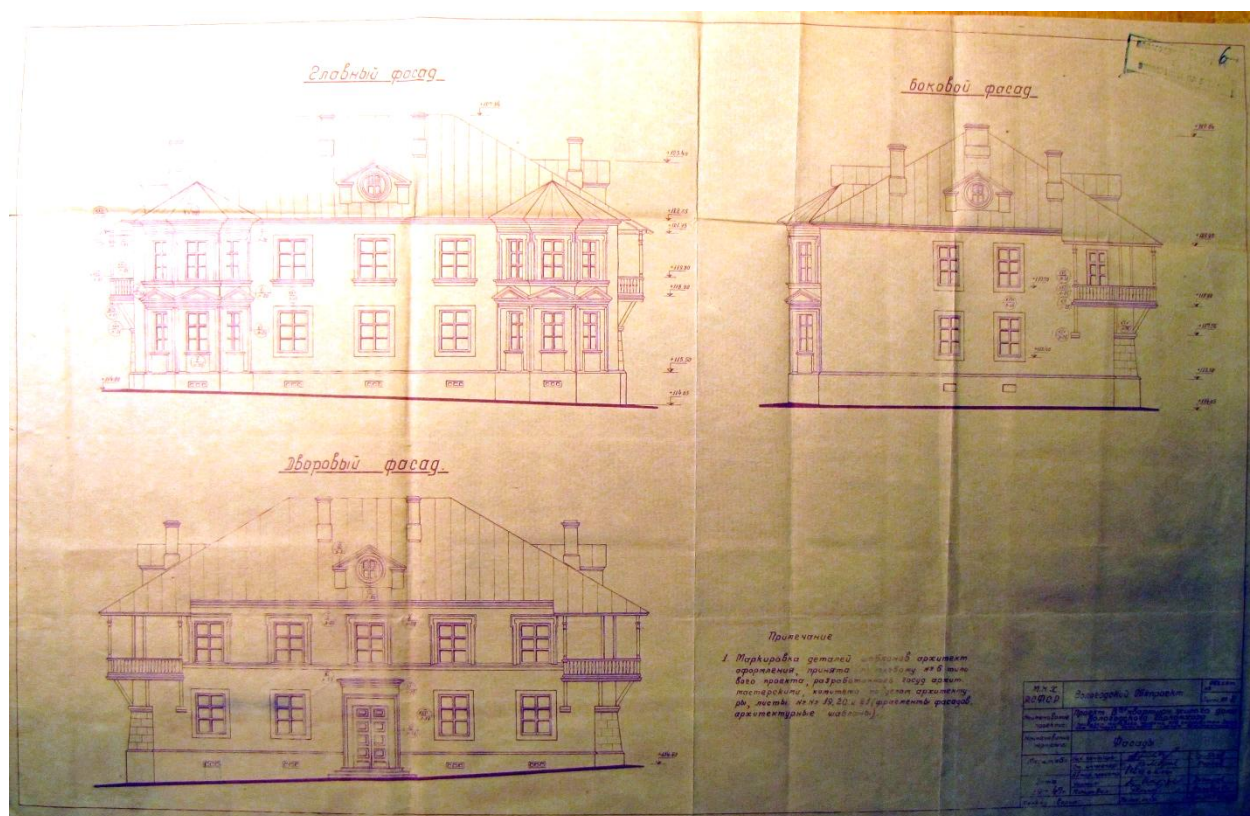
Типовые проекты застройки 1940-1950 годов

Государственные архитектурные мастерские.

Типовой проект № 1-205-6.

8-кв. жилой дом.

Архитектор - Михаил Павлович Парусников.



Типовые проекты застройки 1940-1950 годов



Аналоги жилых домов «сталинок» исследуемого



периода



СЕРИЯ 211
ПРОЕКТ 211-1

ДВУХЭТАЖНОГО КИРПИЧНОГО ВОСЬМИКВАРТИРНОГО ДОМА
С ВОДОПРОВОДОМ, КАНАЛИЗАЦИЕЙ, С ВАРИАНТАМИ
ПЕЧНОГО И ЦЕНТРАЛЬНОГО ОТОПЛЕНИЯ

КАТАЛОГ ТИПОВЫХ ПРОЕКТОВ
ЖИЛЫХ И КУЛЬТУРНО-БЫТОВЫХ ЗДАНИЙ
ДЛЯ ГОРОДСКОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

Выпуск I. Жилые здания.
ГОСУДАРСТВЕННОЕ ИЗДАТЕЛЬСТВО
АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
М. 1951 г.

План 1 этажа План 2 этажа

Наименование квартиры	Площадь жилых комнат в квартире (м²)	Количество квартир
Двухкомнатная квартира	25—27	4
Двухкомнатная квартира	27—30	2
Трехкомнатная квартира	43—46	2
Жилая площадь дома (при печном отоплении)		241,08 м²
Жилая площадь дома (при центральном отоплении)		256,64 м²
Кубатура 1942,35 м³		
K ₂ при печном отоплении = 8,06		
K ₂ при центральном отоплении = 7,56		
Высота этажей в чистоте 2,83 м		

ГИПРОГОР
(Государственные архитектурные мастерские)

Руководитель мастерской —
чл.-корр. Академии архитектуры СССР
М. П. ПАРУСНИКОВ
Автор — арх. В. Л. ЯСНОПОЛЬСКАЯ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

В альбоме даны полный проектный материал двухэтажного 8-кв. типового жилого дома с печным и, как вариант, с центральным отоплением, канализацией, водопроводом, горячим водоснабжением и электрическим освещением.

Настоящий проект 228-2 является одним из серии 115/228 типовых проектов одно-, двух-, трехэтажных шлакобетонных жилых домов, предназначенных для массового строительства в городах и поселках центральных и южных районов РСФСР и УССР.

В состав серии 115/228 входят следующие проекты:

Серия 115 — одноэтажные жилые дома

1. Одноквартирный двухкомнатный дом проект 115-1*
2. трехкомнатный 115-2
3. Двухквартирный дом с двухкомнатными квартирами 115-3
4. Двухквартирный дом с трехкомнатными квартирами 115-4

Серия 228 — двух- и трехэтажные жилые дома

5. Двухэтажный 8-квартирный дом (I вариант) проект № 228-1*
6. (II вариант) № 228-2
7. 12-квартирный дом (I вариант) № 228-3
8. (II вариант) № 228-4
9. Двухэтажный угловой 18-квартирный дом № 228-5
10. 12 № 228-6
11. Общежитие на 100 человек № 228-7
12. Двух- и трехэтажный 14-квартирный дом № 228-8
13. Трехэтажный 14-квартирный дом с магазином № 228-9
14. Двух- и трехэтажный угловой 10-квартирный дом с магазином № 228-10*

Типовые проекты, составляющие серии 115/228, разработаны таким образом, что они обеспечивают ансамблевую застройку улиц, кварталов и улиц поселков; небольшие предельные для индустриальных методов производства строительных работ; расселение разнообразных континентов трудящихся.

Для создания ансамблевой застройки проекты серии разработаны в одном характере архитектуры, но разными по объему, силе и композиционным приемам решения фасадов.

Одноэтажные дома запроектированы одно-, двухквартирными с остекленными и открытыми террасами.

Двухэтажные дома запроектированы: фронтальные разной протяженности и угловые; для постановки на красной линии и в глубине квартала; с крыльями и лоджиями; с симметричной и асимметричной композициями фасадов.

* В названии кроме назва.

Трехэтажные дома запроектированы: угловой и фронтальные с магазинами в первом этаже и без них.

Для организации индустриальных методов производства строительных работ проекты серии разработаны в едином конструктивно-планировочном приеме с унифицированными элементами конструкций и деталей зданий; эти же детали и элементы приняты в сериях 105/207 проектов кирпичных домов, разработанных «Союзгосстройпроект».

Примерные схемы застройки улиц даны на листе 0.

В доме запроектированы следующие квартиры:

Типы квартир	Количество квартир	Жилая площадь (в кв. м)		Помещенная площадь (в кв. м)	
		вариант с печным отоплением	вариант с цент. районным отоплением	вариант с печным отоплением	вариант с цент. районным отоплением
Двухкомнатная квартира, тип А	6	29,7	30,4	30,4	31,1
Трехкомнатная квартира, тип Б	2	39,5	40,8	60,2	61,7
Всего по дому	8	237,2	234,0	422,8	430,0

Приведенная кубатура дома составляет 2121,8 м³.

Технико-экономические показатели:

а) при варианте с печным отоплением:

K_1 — жилая площадь — 0,61;

K_2 — кубатура — 5,24;

K_3 — жилая площадь — 0,61;

б) при варианте с центральным отоплением:

K_1 — жилая площадь — 0,62;

K_2 — кубатура — 8,03;

K_3 — жилая площадь — 0,61.

В квартирах, кроме жилых комнат, запроектированы: кухня, санитарный узел (ванная комната и уборная), шкафы, передняя и коридор с полками над ним. Кроме этого, в доме запроектированы: помывка с размещением в нем сараю по расчету на каждую квартиру по одному сараю. Решение помывки дано как примерное, и в зависимости от местных условий подвала может быть расположен в другой части здания.

Квартиры оборудованы водопроводом, канализацией, горелкой водоснабжающей от кухонной плиты и электрическим освещением.

Отопление запроектировано в двух вариантах: печное и центральное от районной котельной.

Для печного отопления принято два типа печей: двухконтурные печи большой теплотемкости (основной вариант) и одноконтурные сборные печи малой теплотемкости. Теплопечи устанавливаются на перекрытиях; для отвода дыма от этих печей устанавливаются ко-ректные трубы.

Проект разработан для домов с наружными стенами толщиной в 40 см из шлакобетонных камней типа ПП для местностей с расчетной температурой наружного воздуха — 23° С. Проектом предусмотрена также возможность строительства в районах с расчетной температурой наружного воздуха — 20° и — 30° С.

Принятая конструкция наружных стен (в один камень, толщиной в 40 см) остается без изменения для всех трех расчетных температур. Тогда же акценты чердачного перекрытия меняются согласно приведенной ниже таблице:

Объемный вес шпала (в кв. м)	Тип шпала	Толщина шпала (в см) при расчетной температуре наружного воздуха		
		— 20° С	— 23° С	— 30° С
1000	Деревянный шпаловый вент. толщиной в 5,8 см с глиняной стяжкой толщиной в 2 см	14	10	15
	Шпалы из шлакобетонных плит толщиной в 9 см	20	23	26
1500	Деревянный шпаловый вент. толщиной в 5,8 см с глиняной стяжкой толщиной в 2 см	12	13	15
	Шпалы из шлакобетонных плит толщиной в 9 см	16	18	20

II. КОНСТРУКЦИИ

Проектном предусматривается возможность индустриального изготовления конструктивных элементов, для чего запроектированы черновые извлекатель выносятся от остальных и скреплены по швам (стеновый, плиточный и т. д.).

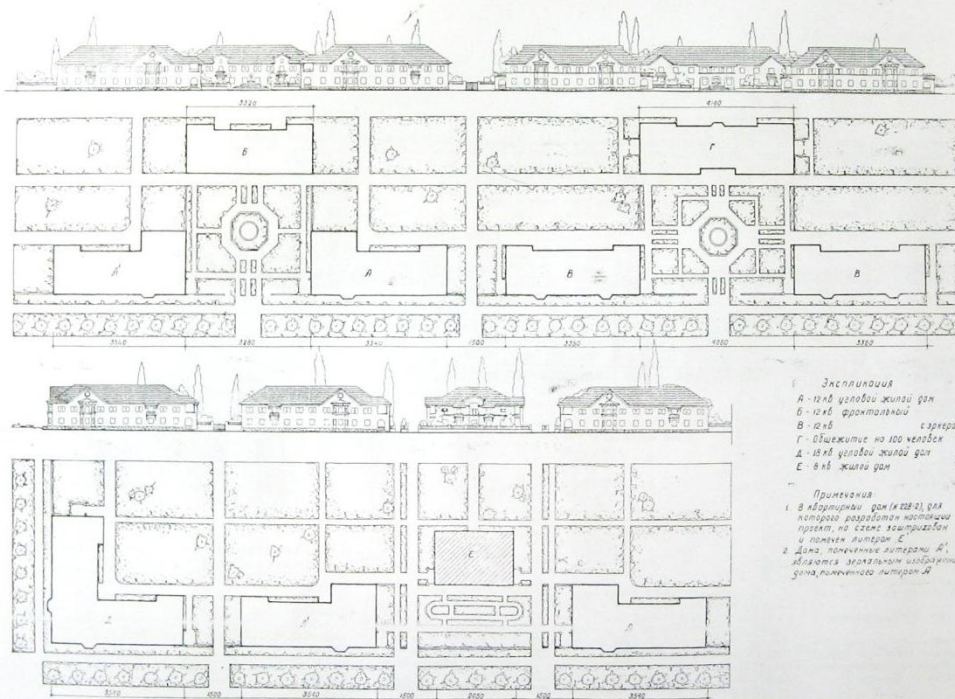
Монтаж рассчитан на простейшую механизацию, а при отсутствии таковой делается вручную.

Арматура и проектные конструктивные решения разработаны в двух вариантах: для районов, обеспеченных лесоматериалами, и для безлесных районов.

В проекте принят следующий способ маркировки:

1) архитектурные и конструктивные детали маркируются арабскими и латинскими буквами, числитель показывает номер детали, а знаменатель — номер листа, на котором деталь привязана;

ПРИМЕРНАЯ СХЕМА ЗАСТРОЙКИ



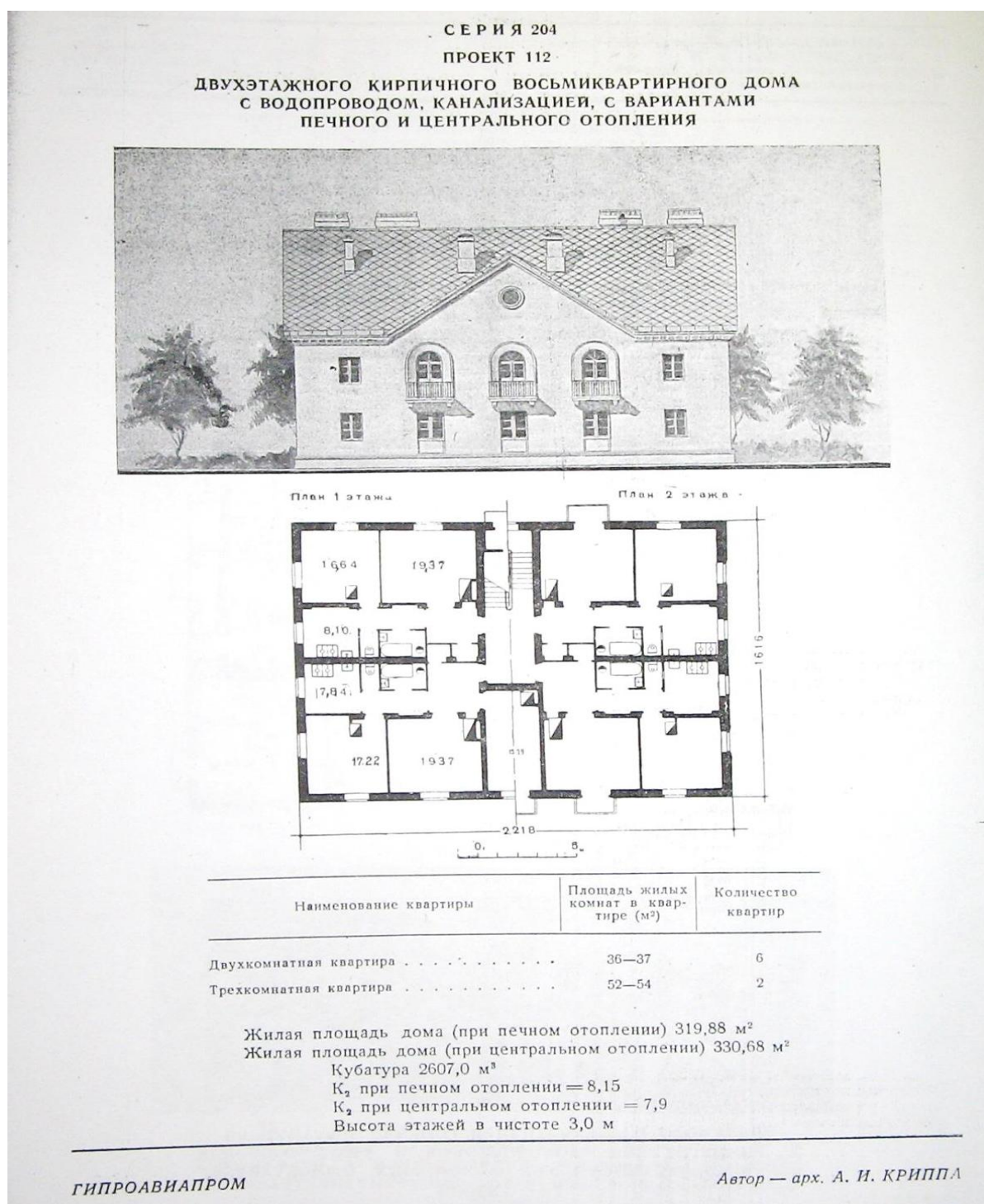
Экспликация

- А — 12 кв. угловой жилой дом (проект № 228-1)
- Б — 12 кв. фронтальный (проект № 228-2)
- В — 12 кв. с террасами (проект № 228-3)
- Г — Общежитие на 100 человек (проект № 228-7)
- Д — 18 кв. угловой жилой дом (проект № 228-5)
- Е — 8 кв. жилой дом (проект № 228-2)

Примечания

- 1. В 8-квартирном доме (№ 228-1) для удобства разработки конструктивных элементов, проект, по схеме застройки, и помечен литерой Е.
- 2. Дома, помеченные литерой Б, являются заградительными элементами дома, помеченного литерой А.

Типовые проекты застройки 1940-1950 годов



Типовые проекты застройки 1940-1950 годов

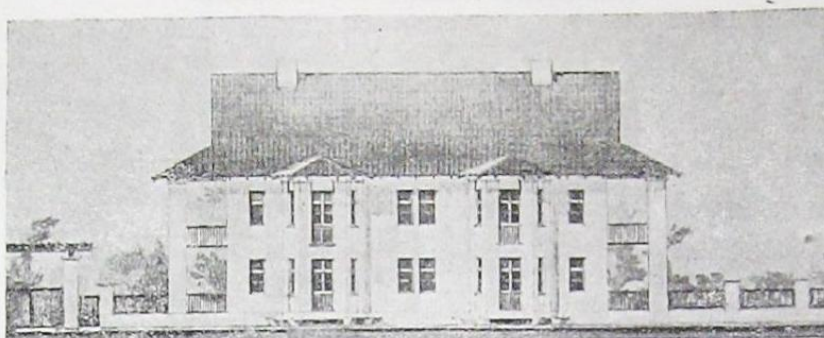


Подбор аналогов жилых домов «сталинок» исследуемого периода.

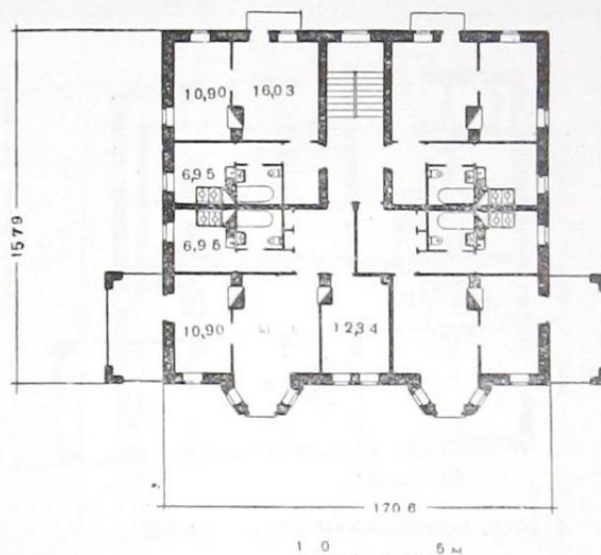
СЕРИЯ 207

ПРОЕКТ 207-2

ДВУХЭТАЖНОГО КИРПИЧНОГО ВОСЬМИКВАРТИРНОГО ДОМА
С ВОДОПРОВОДОМ, КАНАЛИЗАЦИЕЙ, С ВАРИАНТАМИ ПЕЧНОГО
И ЦЕНТРАЛЬНОГО ОТОПЛЕНИЯ



План 1 этажа



Наименование квартиры	Площадь жилых комнат в квартире (м²)	Количество квартир
Двухкомнатная квартира	27—28	4
Двухкомнатная квартира	30—31	2
Трехкомнатная квартира	42—43	2

Жилая площадь дома (при печном отоплении) 251,98 м²

Жилая площадь дома (при центральном отоплении) 257,46 м²

Кубатура 1919,4 м³

K_2 при печном отоплении = 7,62

K_2 при центральном отоплении = 7,45

Высота этажей в чистоте 2,83 м

МОСУГЛЕПРОЕКТ

Главный архитектор — Л. Б. КАТОК

Автор — арх. П. С. ВОЛЧОК

«Жилой дом» (Республика Крым, г. Ялта, ул. Боткинская, 16 литер «А»)

Застройка улицы Фрунзе в г. Симферополе – аналоги обследуемого дома



