

МИСТЕЦТВО ОБҐРУНТОВАНИХ НАУКОВО-ПРОЕКТНИХ МЕТОДІВ ДО ВІДРОДЖЕННЯ ІСТОРИЧНИХ ПРИБУТКОВИХ БУДИНКІВ

¹Н.М. Єксарьова

eksareva@odaba.edu.ua, ORCID: 0000-0003-2493-1216

¹О.О. Коробко

okskorobko@odaba.edu.ua, ORCID: 0000-0002-0171-1077

¹Одеська державна академія будівництва та архітектури, Одеса, Україна

²В.А. Єксарьов

va.eksarev@gmail.com, ORCID: 0000-0010-1800-0500

²Черкаський державний технологічний університет, Черкаси, Україна

Анотація. Архітектурний спадок є живим втіленням культурної самобутності, генетичним кодом суспільства. Тому, важливо не зберегти ядро міста від змін, а забезпечити його спадкоємний розвиток. Поновлення цінних багатоквартирних будинків є стратегічним засобом їх відродження. Фахівці змушені шукати баланс між збереженням історичної чарівності прибуткових будівель та задоволенням сучасних динамічних вимог суспільства.

Мета дослідження - виявити науково-проектні напрями мистецтва валоризації історичної житлової забудови згідно з еволюцією методології міжнародної системи управління культурною спадщиною та досвідом практики обґрунтованих втручань в контекст – консолідація цінностей справжнього і створення нових.

Практика оновлення та управління спадщиною переживає процес змін. Спадщина перестала сприйматися як перешкода на шляху розвитку міст та місцевих спільнот. Тому існує нагальна потреба у розробці інструментів для інтеграції цих напрямків та реалізації науково-проектних підходів відродження на рівні мистецтва. Для цього необхідна низка заходів - комплексні дослідження та цифрова фіксація культурних ресурсів міста; пріоритети у діях зі збереження спадщини та спадкоємного розвитку; спільні консультації та рішення всіх зацікавлених сторін.

Ключові слова: фахове мистецтво, науково-проектні підходи, відродження, історичні прибуткові будинки.

Актуальність дослідження.

Архітектуру визначають як мистецтво проектування та будування, а ще порівнюють із «застиглою музикою», бо мета архітектурного проектування – просторові переживання – також направлені на емоції людини. На жаль стрімкий темп життя, вимоги економії і ринку, боротьба за квадратні метри будівель соціального призначення, обмеження всіх груп нормативних вимог, рівень матеріально-технічної бази та багато інших факторів відсувають осмислення художньо-естетичних питань на останній план. Неможливо краще за Ф. Райта визначити місію архітектора – «допомогти людям зрозуміти, як зробити життя прекраснішим, світ кращим для життя, *надати життя розуму, ритму і сенсу*».

Завжди «не на часі» не тільки питання мистецтва архітектоніки для новітніх будівель, але також для умов реконструкції, поновлення, адаптації історичних матеріальних структур. Архітектурний спадок є живим втіленням культурної самобутності, генетичним кодом суспільства. Історична забудова, цінні будинки це не тільки статичні структури, вони підтримують процеси формування ідентичності.

Просторовий образ історичного міста нерозривно пов'язаний із специфічною формою міського будинку - прибутковим будинком, що з'явилися у Європі з часів середньовіччя. У другій половині XIX ст. їх почали активно будувати в Одесі, і вже на початку XX ст.

близько 40% житлового фонду міста займали будинки для найму [1]. За соціальними критеріями доходні будинки призначалися як для багатих, так і для найбідніших верств населення, наприклад, як притулок-ночівля в Одесі за адресою вулиця Старопортофранківська, 28.

Модернізація і реконструкція прибуткових багатоквартирних будинків є стратегічним засобом їх збереження та надання повноцінного функціонування у майбутньому. Обов'язковими умовами є те, що реставрація (для пам'яток архітектури) та поновлення цінної забудови будуть сприяти збереженню їх містобудівної, архітектурної, історичної цінності та набудуть колишньої привабливості для мешканців з урахуванням ринкових тенденцій. Творчо і відповідально ставлячись до характеристик історичних будівель необхідно надати їм нове життя, продовжити їх життєвий цикл.

Ідея відродження як історичних, так і формування сучасних прибуткових будинків піднімалася з кінця 1980-х років. Світова практика свідчить, що оренда житлових приміщень різного класу на тривалий термін без права її вилучення у власника успішно конкурує на ринку нерухомості та задовольняє потребу у житлі не менше 50% учасників ринку.

Постановка проблеми.

Накопичування та збереження культурних цінностей – основа розвитку цивілізації. Втрачені культурні цінності незворотні. Зміни в суспільстві неминуче спричиняють появу нових функцій і перебудову існуючої забудови. Об'єктивний процес руху історичної забудови в часі, відбуваючись стихійно, не завжди зберігає найцінніше, особливо, в умовах конфлікту між прихильниками так званої «музеефікації» архітектурного спадку, що апріорі забороняють винахід «прихованих» можливостей цінної забудови, та «новороби», які категорично за знесення «мотлоху», побудову «нового світу», що загрожує втраті зв'язку з гентичним кодом міста. З теорії синергетики відомо, що конфлікти як забезпечують розвиток, так водночас можуть бути загрозою для існування. Баланс потреб та його реалізації визначає стійкість системи, що можливо виключно за наявності прямих та зворотних зв'язків між усіма компонентами системи.

Багатоквартирні будинки витримали випробування часом на протязі десятиліть мінливих тенденцій і способу життя. Необхідність перетворень стає очевидною, оскільки конструкції починають виявляти ознаки зношування, а попит на оновлені зручності та енергоефективні функції зростає. Реконструкція прибуткових будинків – це не лише косметичні покращення; це стратегічний крок, спрямований на забезпечення сталого розвитку та прибутковості. Динамічний світ нерухомості постійно розвивається під впливом економічних зрушень, демографічних змін та технологічних досягнень. Фахівці змушені шукати баланс між збереженням історичної чарівності будівель та задоволенням сучасних вимог, щоб повторити цикл відродження та реконструкції матеріальної форми, її переформування. Кожен проект реконструкції, безумовно, повинен бути унікальним і залежити від мети та завдання розширення експлуатаційних характеристик, відродження історичної структури.

Якщо підтримана, поновлена історична забудова сучасна на будь-якому етапі свого існування і з'єднує минуле з майбутнім через сучасне. Питання не в тому, як зберегти ядро міста від змін, а в тому, щоб у процесі реконструкції не загубилися накопичені містом культурні цінності. При всіх змінах розвиток міста повинен спиратися на спадкоємність культурних традицій. З особливою дбайливістю слід зберігати якості просторової структури й архітектури ансамблів, вельми істотні для формування міста, його образу.

Стратегія поновлення, відродження повинна забезпечити діючі правові, процедурні аспекти перетворення і вдосконалення міського ландшафту, сутність яких визначається формулою - «збереження через розвиток, розвиток через збереження». Але питання мистецтва суміщення значної кількості нормативних питань в умовах конкретного

індивідуального місця та унікальної історичної форми набуває своєї актуальності та потребує всілякої підтримки суспільства.

Аналіз останніх досліджень та публікацій.

Науково-методичний базис збереження та поновлення архітектурної спадщини був сформований такими вченими: І. Могитич, Ю. Асєєв, А. Рудницький, П. Толочко, В. Смолій, В. Ясієвич, В. Тимофеєнко, В. Савченко, В. Чепелик, М. Дьомін, В. Лісенко Л. Прибега, М. Бевз, В. Вечерський, та ін. [2] Широке коло питань проблематики поновлення, реконструкції цінної житлової забудови розробляли провідні вітчизняні та зарубіжні дослідники Л. Бачинська, О. Греков, В. Пілявський, Н. і В. Єксарьови, В. Мещеряков, К. Черкасова, С. Берточчі, Л. Пальмеро, С. Паррінелло, Крофтова К., Новоковски П., Тарашкевич А., Фюик П. [3,4,5,6,7,8,9] та ін. Значний практичний внесок зробили архітектори-реставратори О. Граужис, Є. Лопушинська, Є. Пластицька, І. Іванченко, Н. Мотирева, В. Шевченко, А. Ізотов.

Методологія міжнародної системи управління збереження об'єктів культурної спадщини наочно представлено у рішеннях Хартій, рекомендаціях ІКОМОС у XX-XXI ст.[10,11,12,13]

Оснóву дослідження складає огляд і систематизація наукової літератури, теоретичних праць, інтернет-ресурсів з розглянутої проблематики. Значна кількість креслень (фасади, плани, деталі) історичних прибуткових будинків, у тому числі в Одесі представлено у монографії В. Сторі [14] та щомісячних журналах «Зодчій» (1872-1924) [1]

Результати досліджень історичного контексту Одеси, його наповнення, опис та фіксація капітальних прибуткових будівель отримали відображення у багатьох джерелах - історичних путівниках Д. Вайнера, Г. Москвіча, Л. Нітче, Є. Распопова, В. Фельдберг та ін.; багаточисельних публікаціях краєзнавчого характеру О. Губарь, А. Добролюбського, В. Нетребського, В. Смирнова та ін.

На сайті проекту «Архітектура Одеса» представлено чисельні матеріали з документації, фотофіксації історичного фонду міста [15]. Переконаливо свідчать про сучасний стан пам'яток архітектури розслідування журналістів, наприклад, «Одеса: спадок в руїнах». [16] На жаль, значним руйнуванням цінного фонду Одеси сприяють жахливі події останніх років, з липня 2023 року постраждали або зазнали руйнувань **93** пам'ятки архітектури міста.

Фахівці Одеської державної академії будівництва та архітектури постійно удосконалюють методологію обстеження, діагностики технічного стану будівель та споруд, розробляють ефективні напрямки реконструкції матеріального фонду міста (В. Лісенко, А. Ковров, О. Коробко, О. Мінейлюк та багато ін.) [17]. Професор В. Суханов неодноразово звертав увагу на протиріччя окремих положень діючих нормативно-законодавчих документів з практикою проектування в умовах реконструкції, поновлення цінної забудови[18].

Мета.

У відповідності зі значним попитом на збільшення щільності забудови у центрах міст та приведення цінного фонду до сучасних стандартів метою роботи є систематизація напрямків та прийомів відродження (реконструкції, модернізації, переформування, адаптації тощо) об'ємно-планувальних рішень історичних прибуткових будинків до сучасних вимог комфортного проживання, інвестиційної привабливості. Виявити «прихований» потенціал подальших можливих науково-проектних напрямів мистецтва приведення цінної історичної житлової забудови до повноцінної валоризації, тобто відродження.

Методологічну основу дослідження обрано з огляду на розв'язання поставлених у роботі завдань та становлять міждисциплінарний та системний підходи. Системний підхід має на меті розгляд питань спадкоємного розвитку архітектурного середовища у взаємозв'язку з історико-художніми, соціальними, функціональними, технічними та

економічними аспектами, та охоплює: огляд і систематизацію наукової літератури, теоретичних праць, інтернет-ресурсів з відповідної проблематики, а також аналіз світового та вітчизняного досвіду щодо науково-проектних підходів поновлення цінних історичних прибуткових будівель.

На основі узагальнення матеріалів міжнародних Хартій, рекомендацій ІКОМОС розглянуто еволюцію методології міжнародної системи управління збереженням об'єктів культурної спадщини та практики збільшення обґрунтованих втручань в історичне середовище згідно з аспектами його контексту.

Виклад основного матеріалу.

Ретроспективний огляд формування нового типу багатоквартирного прибуткового будинку, його особливості.

З середини ХІХ століття настав справжній бум прибуткових будинків, який тривав до початку першої світової війни. Завдяки цій тенденції сформувався історичний центр більшості великих міст. Замовниками будівництва виступали підприємці середньої ланки, купці, великі промисловці, навчальні заклади, товариства, акціонерні товариства та навіть церкви та монастирі. Така хвиля будівництва прибуткових будинків була зумовлена тим, що було потрібно житло для людей вільних професій, інженерів, студентів, робітників, науковців. Фактично у цей час сформувався новий тип міського житлового будинку – багатоквартирний прибутковий житловий будинок, побудований для здачі квартир в оренду. Створювалася нова культура міської забудови, демократично пристосованої до проживання різних верств міського населення (рис.1).

Багатонаціональний склад Одеси визначив розвиток різних товариств взаємодопомоги релігійної, національної чи професійної спрямованості, об'єднавши різні традиції архітектурної благодійності, наприклад, для моряків і судновласників, які зазнали аварії, для бідних породіль, що несли у в'язницях [4]. Вражаюче зростання міста-порту наприкінці ХІХ ст. посприяло розвитку водопроводу та численних видів промисловості. Місто буквально «поглинало» багато сотень тисяч нових людей, що зумовило пошук вирішення проблеми масового розселення малозабезпечених одеситів. Через попит землі в центральних частинах міст розповсюдження отримала щільна периметральна забудова кожної ділянки, безпосередньо на червоній лінії. Еволюцію формування житлової забудови Одеси та основні морфологічні типи надано в дослідженні О. Грекова [3]. Периметральна забудова утворювала вільний простір внутрішнього двору із зонами тихого відпочинку, культурних та спортивних майданчиків. Влаштування розривів між корпусами сприяло необхідній аерації житлової забудови в умовах клімату південного степу. Планувальні структури прибуткових будинків по можливості вирішувалися з виділенням озелених скверів (курдонери), що значно підвищувало комфорт проживання.

Незважаючи на різноманітність форм та розмірів лицьових (двопрогонових) та внутрішніх корпусів (однопрогонових) житлової забудови, основними планувальними прийомами були секційний, коридорний. Їх найважливішими характеристиками є ширина прольотів між поздовжніми несучими стінами, товщина стін, розташування сходових кліток (парадні, чисті, чорні). За результатами значної кількості аналізу ширини корпусу історичних багатопверхових будинків поширеними визначені для двопрогонових лицьових корпусів 13.0-18.5 м; для двопрогонових дворових корпусів - 11.5-15.3 м, для однопрогонових дворових корпусів - 5.4-8.4 м, які сприяють ефективному поновленню та забезпеченню комплексу сучасних вимог.

Архітектурне формування образного рішення ґрунтувалося на правдивому вираженні тектоніки несучої стіни – рустування на рівні першого поверху та на кутах корпусів; протяжні тяги у місцях зміни товщини стін; ризаліти з фронтонами; фіксуючі сходи; напівциркульні вікна під'їздів; пілястри; навіконні намети-фронти та ін. Все це разом з окремими різноманітними елементами фасадів створює ефект цілісності ансамблю забудови.

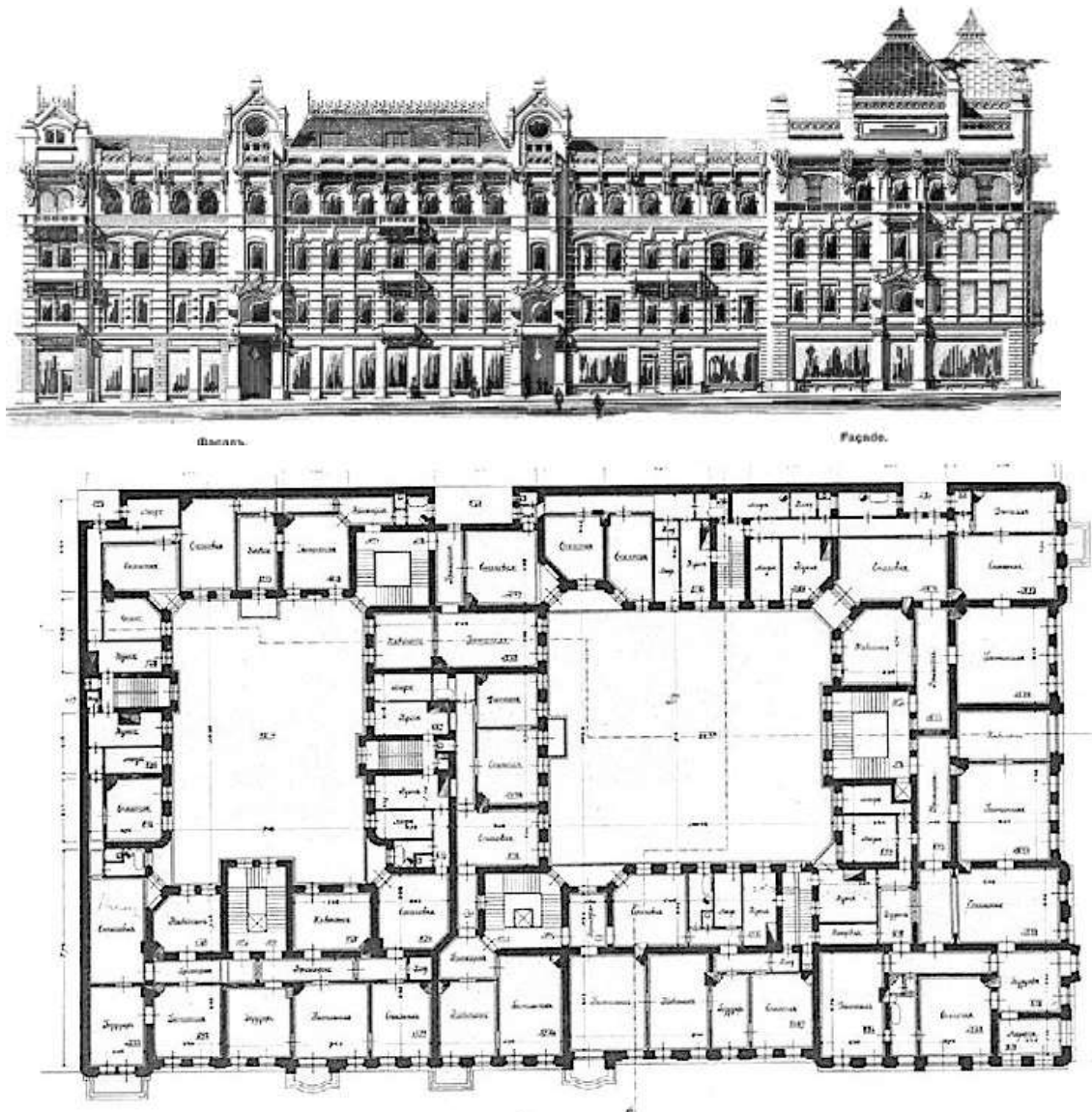


Рис.1 Конкурсний проект прибуткового будинку спадкоємців Лапудової, Одеса
Архітектор В. Прохаска, I премія (за матеріалами журналу «Зодчий», 1902, №27-52)

Такі смарт технології архітектурної організації, як облік вимог ергономіки, пропорції золотого перетину житлових приміщень, ефективна конструктивна система (подовжньо-поперечні стіни), влаштування світло-аераційних ліхтарів на всю висоту будівлі, прямки та інші, успішно застосовувалися при будівництві доходних будинків Одеси. Безумовно, ці автентичні технології та елементи повинні враховуватися та отримати подальший розвиток. Категорія «дешеві квартири», яка свідчила про соціальну спрямованість житла, не позначилася на параметрах та зручності освітлених природним світлом сходових маршів, сходи та проступи яких облицьовані світлим мармуром. Мінімальними художніми засобами ремісничого мистецтва – чавунна ковка, петлі, скоби, віконниці, ручки віконних та дверних заповнень, кахельні печі – доповнювалася естетично-образну єдність архітектурного середовища. Будівництво прибуткових будинків в Одесі велося за «зразковими» проектами з добре відпрацьованими конструктивно-технологічними рішеннями, але кожний замовник прагнув індивідуального рішення. Масове застосування черепашнику надало характерний відбиток на пластичне рішення забудови, а окреме включення цегли сприяло її композиційній виразності. Переважна більшість прибуткових будинків Одеси є важливими

компонентами історичного середовища центру міста, більшість з них поставлено на облік пам'яток архітектури.

Усі прибуткові будівлі мали розвинену підземну частину для розміщення господарсько-допоміжних приміщень та інженерно-технічних комунікацій. Спочатку використовували відкриті каналізаційні лотки, провітрювання яких забезпечували світлоаераційні ліхтарі, пов'язані між собою коридорами підвалів. Склепінчасті перекриття підвалів сприяли просторовій жорсткості несучих стін з черепашника товщиною понад 1 м. Незважаючи на значну товщину стін, скоси, що влаштовуються у вікнах під значним кутом, забезпечували оптимальну інсоляцію підвальних приміщень. Скатна покрівля з утепленням горищним простором, що провітрюється, і розвинена система димових каналів системи опалення на твердому паливі всіх корпусів органічно об'єднували їх в один моноліт.

Історичні прибуткові будинки фактично визнані архетипом сучасних архітектурно-будівельних рішень. У сучасних умовах існуючі прибуткові будинки знову мають набути колишню привабливість і успішно конкурувати з готельним бізнесом та будинками комерційного заселення. Ідея відродження прибуткових будинків має сприяти перетворенню міського житлового фонду зі збиткової статті міського бюджету на доходну.

Особливості методики проектування в умовах реконструкції.

Реконструкція житлової забудови дає змогу не тільки продовжити життєвий цикл, а й істотно поліпшити якість житла, ліквідувати комунальне заселення, забезпечити будинки сучасним інженерним обладнанням, поліпшити архітектурну виразність будівель, підвищити їхню енергоефективність, експлуатаційну надійність і довговічність.

Від функції до морфології – такий звичайний шлях архітектурної думки. При проектуванні реконструкції історичної забудови замість створення нової просторової форми, що найбільш повно відповідає тим чи іншим видам діяльності, виникає необхідність поновлення конкретної історичної будівлі. Розв'язання цієї задачі – результат процесу аналізу кількісних та якісних характеристик реальної існуючої структури (наприклад, прибутковий будинок) і комплексну нормативних (ідеальних) вимог до комфортних умов проживання. Фактично проектувальник одночасно оперує двома групами факторів – *реальною* історично сформованою матеріально-просторовою формою та *ідеальним* (необхідним, нормативним) соціально-функціональним змістом [4,5]. Ці напрями взаємопов'язані, визначальну роль відіграє ступень історико-архітектурної цінності наявної матеріальної структури. Тобто на допроектному етапі об'єкт повинен бути досліджено у всій сукупності його властивостей і зв'язків - принцип системного підходу (комплексний аудит):

- аналіз кількісних характеристик досліджуваного елемента історичного середовища, будинку, групи будинків, фрагмента залежно від обсягу проектної задачі;
- якісні характеристики - ступень історико-культурної, містобудівної, функціональної, матеріальної цінності - значною мірою визначають напрям проектного рішення.

На основі аналізу виявлених характеристик історичного об'єкту та нормативних вимог стає можливим прийняття комплексного рішення, яке лягає в основу концептуальної проектної пропозиції («бізнес-плану»). Таким чином, потенціал історичної форми («приховані переваги») та її проблеми повинні визначитися на допроектному етапі - у процесі наукового дослідження всіх аспектів цінності та їх взаємозв'язку.

Досвід реконструкції цінних історичних будинків згідно з основними етапами, концепціями збереження архітектурної спадщини.

У багатьох країнах накопичено значний теоретичний і практичний досвід щодо поновлення, реконструкції цінної історичної забудови на протязі XX-XXI ст. Безумовно кожна країна намагалася дотримуватися низки рішень міжнародних документів, рекомендацій на всіх етапах пошуку вивірених рішень. Багато міжнародних організацій та установ були зацікавлені у розвитку культурно- і природоохоронного мислення та методологій. Це знайшло відображення у міжнародних хартіях та рекомендаціях, які

сформували основні засади збереження спадщини у багатьох країнах та пов'язані з цим життєво важливі міські проблеми.

Проте з 1960-х років все більший акцент робився на важливості дотримання балансу між соціальним, економічним та міським розвитком, з одного боку, та збереженням культурної спадщини, з іншого. Венеціанська хартія заявила, що збереження історичних будівель має приносити користь суспільству [10]. Перші зусилля такого втручання були спрямовані, головним чином, на збереження знакових пам'яток. Захист об'єктів культурної спадщини тривалий час був зосереджений на збереженні та відновленні пам'яток згідно із законодавчо прийнятими підходами - реставрація і реабілітація. Безумовно це сприяло збереженню багатьох історичних будівель та об'єктів, але створило труднощі, пов'язані зі спадщиною, міськими концепціями та еволюційними процесами. Тому довгий час основне поле діяльності архітекторів в умовах поновлення цінної житлової забудови було обмежено внутрішнім простором історичної форми і основним заходом могло бути перепланування з урахуванням її конкретних властивостей (рис.2).

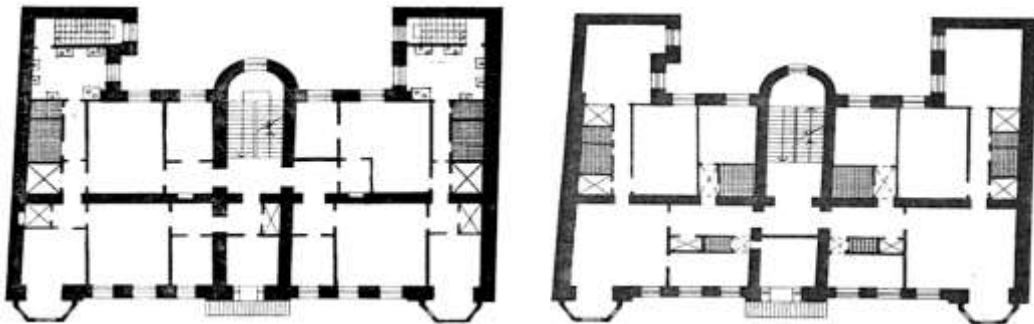


Рис. 2 Плани поверху прибуткового будинку до і після перепланування

Втручання в історичні об'єкти - непростий процес, і кожен об'єкт, залежно від його історії, віку та стану, допомагає прокласти шлях на краще рішення. Цей великий контрольний список умов створює ширший спектр можливостей мистецтва втручання. Різноманітна морфологія прибуткових будинків, житлових кварталів сприяла широкій палітрі прийомів вписування сучасної функціональної моделі.



Рис.3 Пневматична куля, Оазис №7



Рис.4 Прибудова червоного кольору, арх. Б. Чумі, 1982

Як протидія консервативному погляду та «музеефікації» історичної забудови, як виклик, з'явилися різні інсталяції згідно з напрямом хіппі-модернізм. Так, на головному фасаді музею Фрідеріціанум у Каселі виникла пневматична куля Оазис №7 діаметром 8 м, Хаус-Рукер-Ко (рис.3) То, що колись здавалось майже абсурдною провокацією мистецтва несподівано стало життєздатною бізнес-моделлю. Початок 70-х років був часом великих потрясінь, цей період став свідком безлічі радикальних експериментів, як виклик громадським та професійним очікуванням, що перекинули традиційні ієрархії. Яскравим прикладом переплетіння концепцій «подій» та «руху» (Event-Cities) стали 26 червоних витворів «міського парку XXI століття» Ла Віллет за задумом Б. Чумі, який виграв престижний конкурс (рис.4). Навмисний контраст масштабу й кольору нової прибудови на фасаді історичної будівлі сприяв полеміці з питань культури й мистецтва архітектури.

Пізніше сфера охоплення розширилася та включила фізичний, соціальний, економічний та екологічний контексти, що було підтверджено низкою міжнародних документів, наприклад, Найробіські рекомендації 1976 року. Особливий наголос в них було зроблено на необхідності *інтеграції історичних територій у гармонії з життям сучасного суспільства* як основний фактор у міському плануванні [11]. Знаковим прикладом одночасного збереження контекстів середовища з активним втручанням структури-надбудови є робота студії Coop Himmelb(l)au під назвою «Rooftop Remodeling» у центрі Відня (рис.5)

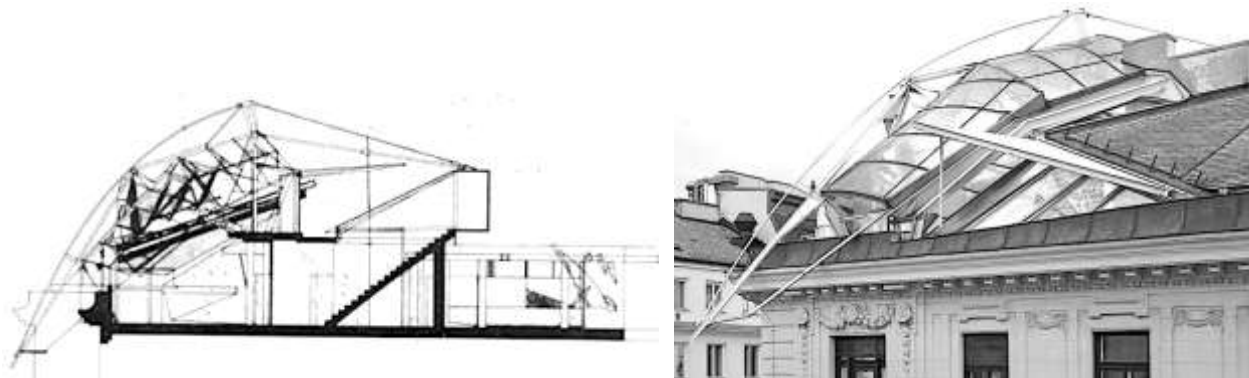


Рис.5 Надбудова у центрі Відня, Coop Himmelb(l)au, 1988

Сучасна туга дуга створила двоповерховий простір загальним об'ємом 2400 м³, висотою 7,8 м та площею 400 м² на розі цінної історичної будівлі. Диференційована конструктивна система, фактично переводить просторову енергію в реальність, ламаючи існуючий дах і тим самим відкриваючи його. Згідно зі слів фундатора студії Вольф Д. Прікса в умовах жорстких обмежень існуючої системи управління збереження культурної спадщини це рішення не мало жодного шансу на втілення, значна кількість комісій одностайно не давала згоду на експериментальну концепцію. Своє вольове позитивне рішення мер міста обґрунтував тим, що неординарний підхід авторів є витвором мистецтва й відповідає художнім критеріям [19]. Прибудову було завершено у 1988 році і того ж року була включена до виставки архітектури деконструктивізму в МоМА, отримавши міжнародне визнання.

Хартію про збереження історичних міст і міських територій у 1987 року було прийнято з метою сприяння гармонії життя у цих районах та заохочення збереження культурних цінностей [12]. Тому стали вважати, що метою збереження історичних міст є їх захист, збереження та *відновлення*, а також *розвиток та гармонійна адаптація до сучасного життя*. Чітко прозвучала усвідомлена вимога пошуку балансу рішення конфлікту інтересів.

Згідно з метою інтеграції історичних цінностей у сучасне життя міст набув впевненого розвитку напрям просторового розширення існуючих прибуткових будинків. Головною

вимогою до такого активного втручання став детальний аналіз точок зорового сприйняття як основа обґрунтованого рішення у центрі міста. Таким чином, визначили динамічну форму сучасної надбудови по периметру історичної будівлі Відня [20] (рис.6).



Рис. 6 Ретельний аналіз пошуку можливої форми надбудови та її реалізація, центр Відня

Оновленою версією попередніх підходів та міркувань стали Валлетські принципи 2011 року, які були спрямовані на рекомендації *втручання в історичні міста для збереження їх цінностей*, а також їх *інтеграції у сучасне соціальне, культурне та економічне життя*, а також для *забезпечення якості життя їх мешканців* [13]. Як загальний принцип було зазначено, що зміни *«мають стати можливістю покращити якість історичних міст на основі їхніх історичних характеристик при правильному управлінні»*.

Каскадну форму надбудови сучасної квартири на пам'ятці архітектури Нью-Йорка 1857 року також обумовив ретельний аналіз умов сприйняття нової структури [21]. Результатом побудови конуса огляду сприйняття стала скульптурна форма, яка звела до мінімуму візуальну присутність прибудови (рис.7). За фронтоном одного із найкрасивіших і найстаріших чавунних фасадів міста втоплено відокремлену терасу. Фасад пам'ятки повністю відновлено. Оскільки всі коринфські капітелі з колонами будівлі були втрачені для історії, створені їх нові версії. Комп'ютерні пошуки дозволили фрактально вирости квітковим елементам коринфського ордеру. З'явився новий дизайн з дотриманням старих пропорцій, але складається він з нових форм і особливостей.



Рис. 7 Пошук і рішення каскадної форми надбудови у центрі Нью-Йорку

Широке поширення набуло також улаштування всіляких вставок між історичними житловими будинками. Відреставровані вікторіанські фасади двох будинків Лондона, які колись утворювали відкритий провулок із мостами-переходами між ними, разом із сучасною вставкою зі скляно-алюмінієвих блоків створили нове громадське втручання

(рис.8). Нова вставка із гранованих алюмінієвих панелей змінюється в залежності від руху сонця протягом дня. Продумане рішення вставки побудовано на контрасті з сусідніми історичними будівлями, підкресливши ще більше їхню цінність і активно включивши їх до сучасного ритму життя [22]



Рис. 8 Сучасна вставка зі скляно-алюмінієвих блоків об'єднала пам'ятки архітектури, Лондон

Безумовно ці зміни дозволили інтегрувати цінності центрів історичних міст у сучасне життя, забезпечити комфортне проживання мешканців за умов нових підходів управління. Такі підходи дозволили нарешті рахувати міське втручання як тісно пов'язане зі стійким розвитком і з можливістю вирішування фізичних, соціальних, економічних та екологічних проблем. Сам об'єкт більше не є головною метою, він розглядається у соціальному, економічному, екологічному та культурному контексті. Тобто, навіть коли йдеться про захист окремих будівель, акцент слід робити загалом у масштабі міста, включаючи просторові, експлуатаційні та змістовні якості. Згідно з пануючим ландшафтним підходом *historic urban landscapes* (HULs) – це міська територія, як результат історичного нашарування культурних та природних цінностей та атрибутів, що виходить за рамки поняття «історичний центр» або «ансамбль», щоб включити ширший міський контекст.

Теорія комплексного управління спадщиною активно обговорювалася з 1990-х років у багатьох країнах з урахуванням різноманітних національних підходів. Так, «англійська спадщина» продемонструвала абсолютно новий, комплексний підхід до управління історичним середовищем. Франція - прагнення до кращої інтеграції з туризмом та регіональним розвитком. У Німеччині основна дискусія стосувалася питань, як зробити національну політику в галузі спадщини більш динамічною та децентралізованою. Нідерланди впровадили програму Бельведер, щоб стимулювати інтеграцію та використання культурної значущості у просторовому спадкоємному розвитку. Амстердам навіть включив підхід HUL до своєї програми управління всесвітньої спадщини.

Спадщина має перестати сприйматися як перешкода на шляху розвитку міст та місцевих спільнот. Як з точки зору міського розвитку, так і з точки зору збереження суті історичного оточення існує нагальна потреба у розробці інструментів для стимулювання інтеграції цих напрямків та реалізації науково-проектних підходів на національному та місцевому рівнях.

Висновки.

Фактично проектувальники в умовах реконструкції є заручниками двох протилежних груп факторів – нормативні вимоги, обмеження і динамічні потреби мешканців, ринку нерухомості. Життя матеріального спадку, кожної окремої будівлі супроводжували постійні соціальні, функціональні, інженерно-технічні зміни, втрати аутентичних елементів. За

півтора століття ідея збереження спадщини пройшла шлях пошуку балансу інтересів суспільства, історичного міста та його цінностей - від перепланування, через інсталяції, до просторового поширення історичних структур, що радикально змінило традиційні погляди на збереження.

Очевидно питання відродження потребує тактичного фахового підходу з урахуванням всіх аспектів, особливо збереження характеристик історичного середовища, цінних будинків. Необхідна творча вивірена співпраця всіх зацікавлених сторін (замовник/інвестор, мешканці, проектувальники, управлінці з охорони культурного спадку) на початковому етапі складання й затвердження завдання на проектування реконструкції.

В основі кожного рішення в історичному середовищі, за аналогом з науково-проектною документацією щодо пам'яток архітектури, повинно бути наукове обґрунтування з чіткими аргументами та висновками. Тільки це може стати запорукою відповідальних фахових науково-проектних підходів в умовах мистецтва збереження і відродження архітектурного спадку. Це дозволить обґрунтовано діяти не тільки проектувальникам, але всім учасникам процесу реконструкції й приймати ефективні рішення з посиленням на кожний фактор, особливість, деталь. Головна задача не зберегти цінну забудову від будь-яких втручань, змін, а надати їй сталого спадкоємного розвитку на сучасному етапі розвитку.

Для реалізації оцінки культурної значущості та оцінки впливу на спадщину необхідна реалізація низки заходів: комплексні дослідження та цифровізація природних, культурних ресурсів міста; пріоритети у діях зі збереження спадщини та спадкоємного розвитку; спільні консультації та рішення всіх зацікавлених сторін.

Перспективи подальших досліджень.

Практика оновлення та управління спадщиною переживає процес змін як у теорії, так і на практиці: від зосередження уваги на ізольованих об'єктах спадщини до комплексного підходу з прийняттям таких понять, як цінність нематеріального, ситуація та контекст, а також сталий розвиток міста. Назріла необхідність не лише розробки, а й оцінки адекватності інструментів та методів підтримки реалізації такого комплексного підходу, оскільки лише тоді це сприятиме стійкому розвитку та збереженню міської спадщини.

Література

- [1] Зодчий. Щомісячний журнал (18721924). URL: <https://sputnikipogrom.com/zodchii/>
- [2] Проблеми дослідження, збереження і реставрації об'єктів культурної спадщини: зб. наук. пр. каф. реставрації і реконструкції архітектур. комплексів /Нац. ун-т «Львівська політехніка»; наук. ред. проф., д. арх. М. В. Бевз. Львів, 2014. 371 с.
- [3] Греков О. Формування житлових структур в історично сформованій забудові міст півдня України (на прикладі Одеси): дис. ... канд. арх. 18.00.01. Київ, 1989. 127 с.
- [4] Ексарьова Н, Ексарьов В. Феномен архітектурної благодійності і зародження житла нового типу в Одесі, на кінці XIX ст. /Сучасні проблеми архітектури та містобудування»: Наук.-техн. збірник /Відпов. Ред. В. Товбич. К., КНУБА, 2020. Вип.56. с.323-334. ISSN: 2077-3455
- [5] Parrinello S., Eksareva N. PALEROYAL ODESSA. Analisi per pianificazione e la documentazione dell'immagine urbana. / Bertocci S., Eksarev V. Copyright 2016 by Edifir Edizioni Firenze. 2015. 219 p. ISBN 978-88-7970-734-3
- [6] Kroftova K., Zigler R. Building and Architectural Details of Tenement Houses Built at the Turn of the 19th and 20th Centuries in Central European Region – Hygrothermal Analysis. *Buildings* 2023, 13(2), 45 URL : <https://doi.org/10.3390/buildings13020451>.
- [7] Nowakowski P. Color of Tenement Houses Built in the 19th and Early 20th

- Centuries in Wroclaw (Poland) - *Research, Restoration and Conservation. Arts* 2022, 11(1), 27 URL : <https://doi.org/10.3390/arts11010027>
- [8] Taraszkiewicz, A.; Grębowski, K.; Taraszkiewicz, K.; Przewłócki J. Medieval bourgeois tenement house as an archetype for contemporary architectural and construction solutions on the example of historic downtown Gdansk. *Buildings* 2021, 11, 80.
- [9] Fiuk P. Old tenement house in the structure of the modern city. Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej. Kraków. 2016, pp. 47-57. ISSN 0860-097X
- [10] ICOMOS. International charter for the conservation and restoration of monuments and sites. Paris, (THE VENICE CHARTER). Paris, ICOMOS. 1964. URL: http://www.icomos.org/charters/venice_e.pdf
- [11] ICOMOS. Recommendation concerning the safeguarding and contemporary role of historic areas (Nairobi recommendation). Nairobi, ICOMOS General Conference, XIX session 1976, November. URL: <https://www.icomos.org/publications/93towns7o.pdf>
- [12] Charter for the Conservation of Historic Towns and Urban Areas (Washington Charter, 1987. URL: <https://www.icomos.org/en/participer/179-articles-enfrancais/ressources/charters-and-standards?start=22>.
- [13] ICOMOS. The Valletta principles for the safeguarding and management of historic cities, towns and urban areas. Valletta, 17th ICOMOS General Assembly. 2011. URL:https://www.icomos.org/Paris2011/GA2011_CIVVIH_text_EN_FR_final_20120110.pdf.
- [14] Сторі В. Фасади міських будинків: XLII таблиці доходних будинків, громадських будівель, будинків власних квартир та архітектурних деталей /2-ге видання, 1913
- [15] Архітектура Одеси. / Історико-фотографічний проєкт. URL: <https://all.archodessa.com/>.
- [16] Одеса: спадок в руїнах. Чи ефективно місто рятує історичні будинки? URL: <https://www.radiosvoboda.org/a/schemes/30458081.html>
- [17] Суханов В. Архітектурні конструкції, реставрація і реконструкція. Діагностика, оцінка та методи обстежень /Суханов В., Коробко О., Лісенко В. Одеса, 2005. 194 с.
- [18] Суханов В. Проблеми формального використання чинних нормативних документів в оцінці технічного стану об'єктів культурної спадщини / Суханов В., Лісенко В., та ін. / Матеріали міжнародної конференції «Проблеми збереження та використання історичних підземних комплексів в умовах негативних техногенних впливів». Київ, 2018. С. 84-87.
- [19] Rooftop Remodeling Falkestrasse Vienna, Austria, 1983-1988. URL: <https://coop-himmelblau.at/projects/filter/key-projects/>.
- [20] Dachaufstockung Margaretenstrasse. Website Josef Weichenberger Architcets. URL: <https://weichenberger.at/projekte/dachaufstockung-margaretenstrasse/>
- [21] WORKac adds jagged black rooftop extension to historic Manhattan building. Dezeen. J. McKnight | 10 November 2016. URL: <https://www.dezeen.com/2016/11/10/workac-stealth-building-jagged-rooftop-addition-tribeca-new-york/>.
- [22] Mixed-Use Development in Midtown at Chancery Lane. London WC2 Homes, Retail and Offices Development design by Orms. URL: <https://www.e-architect.com/london/mixed-use-development-in-midtown-at-chancery-lane>.

References

- [1] Architect. Monthly magazine (1872-1924). URL: <https://sputnikipogrom.com/zodchii/>

- [2] Problems of research, preservation and restoration of objects of cultural heritage: a collection of scientific works of the Department of Restoration and Reconstruction of Architectural Complexes / Lviv Polytechnic National University; of science ed. Prof., Doctor of Arch. M. Bevs. Lviv, 2014. 371 p.
- [3] Grekov O. The formation of residential structures in the historically formed cities of the south of Ukraine (on the example of Odesa): diss. ... candidate architecture 18:00:01. Kyiv, 1989.
- [4] Yeksaryova N, Yeksaryov V. The phenomenon of architectural charity and the emergence of a new type of housing in Odessa at the end of the 19th century. /Modern problems of architecture and urban planning": Scientific and technical. collection / Res. Ed. V. Tovbych. KNUBA, 2020. Issue 56. pp. 323-334. ISSN: 2077-3455.
- [5] Parrinello S., Eksareva N. PALEROYAL ODESSA. Analisi per pianificazione e la documenttazion dell'immagine urbana. / Bertocci S., Eksarev V. Copyright 2016 by Edifir Edizioni Firenze. 2015. 219 p. ISBN 978-88-7970-734-3
- [6] Kroftova K., Zigler R. Building and Architectural Details of Tenement Houses Built at the Turn of the 19th and 20th Centuries in Central European Region – Hygrothermal Analysis. *Buildings* 2023, 13(2), 45 URL : <https://doi.org/10.3390/buildings13020451>.
- [7] Nowakowski P. Color of Tenement Houses Built in the 19th and Early 20th Centuries in Wroclaw (Poland) - *Research, Restoration and Conservation*. *Arts* 2022, 11(1), 27 URL: <https://doi.org/10.3390/arts11010027>.
- [8] Taraszkiewicz, A.; Grębowski, K.; Taraszkiewicz, K.; Przewłócki J. Medieval bourgeois tenement house as an archetype for contemporary architectural and construction solutions on the example of historic downtown Gdansk. *Buildings* 2021, 11, 80.
- [9] Fiuk P. Old tenement house in the structure of the modern city. Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej. Kraków. 2016, pp. 47-57. ISSN 0860-097X
- [10] ICOMOS. International charter for the conservation and restoration of monuments and sites. Paris, (THE VENICE CHARTER). Paris, ICOMOS. 1964. URL: http://www.icomos.org/charters/venice_e.pdf.
- [11] ICOMOS. Recommendation concerning the safeguarding and contemporary role of historic areas (Nairobi recommendation). Nairobi, ICOMOS General Conference, XIX th session 1976, November. URL: <https://www.icomos.org/publications/93towns7o.pdf>
- [12] Charter for the Conservation of Historic Towns and Urban Areas (Washington Charter, 1987. URL: <https://www.icomos.org/en/participer/179-articles-enfrancais/ressources/charters-and-standards?start=22>
- [13] ICOMOS. The Valletta principles for the safeguarding and management of historic cities, towns and urban areas. Valletta, 17th ICOMOS General Assembly. 2011. URL: [https://www.icomos.org/Paris2011/GA2011_CIVVIH_text_EN_FR_final_20120110 .pdf](https://www.icomos.org/Paris2011/GA2011_CIVVIH_text_EN_FR_final_20120110.pdf).
- [14] Storey V. Facades of city buildings: XLII tables of revenue houses, public buildings, houses of own apartments and architectural details / 2nd edition, 1913.
- [15] Architecture of Odessa. / Historical and photographic project. URL: <https://all.archodessa.com/>.
- [16] Odesa: heritage in ruins. Does the city effectively save historic buildings? URL: <https://www.radiosvoboda.org/a/schemes/30458081.html>.
- [17] Sukhanov V. Architectural designs, restoration and reconstruction. Diagnostics, evaluation and examination methods / Sukhanov V., Korobko O., Lysenko V.

- Odesa, 2005. 194 p.
- [18] Sukhanov V. Problems of the formal use of current regulatory documents in the assessment of the technical condition of cultural heritage objects / V. Sukhanov, V. Lisenko, etc. / Materials of the international conference "Problems of preservation and use historical underground complexes in the conditions of negative man-made influences". Kyiv, 2018. P. 84-87.
- [19] Rooftop Remodeling Falkestrasse Vienna, Austria, 1983-1988. URL: <https://coop-himmelblau.at/projects/filter/key-projects/>.
- [20] Dachaufstockung Margaretenstraße. Website Josef Weichenberger Architekt. URL: <https://weichenberger.at/projekte/dachaufstockung-margaretenstrasse/>.
- [21] WORK ac adds jagged black rooftop extension to historic Manhattan building. Dezeen. J. McKnight | 10 November 2016. URL: <https://www.dezeen.com/2016/11/10/workac-stealth-building-jagged-rooftop-addition-tribeca-new-york/>.
- [22] Mixed-Use Development in Midtown at Chancery Lane. London WC2 Homes, Retail and Offices Development design by Orms. URL: <https://www.earchitecture.com/london/mixed-use-development-in-midtown-at-chancery-lane>.

MASTERLY SCIENCE BASED DESIGNING APPROACHES TO THE REVIVAL OF OLD COMMERCIAL APARTMENT BUILDINGS

¹N. Yeksarova

eksareva@odaba.edu.ua, ORCID: 0000-0003-2493-1216

¹O. Korobko

okskorobko@odaba.edu.ua, ORCID: 0000-0002-0171-1077

¹*Odessa State Academy of Civil Engineering and Architecture, Odessa, Ukraine*

²V. Yeksarov

va.eksarev@gmail.com, ORCID: 0000-0010-1800-0500

²*Cherkasy State Technological University, Cherkasy, Ukraine*

Abstract. The accumulation and preservation of cultural values is the basis of the development of civilization and its identity. The dynamic world of real estate is constantly evolving under the influence of economic shifts, demographic changes and technological advances. Professionals are forced to find a balance between preserving the historic charm of tenement houses and meeting modern requirements to ensure their revival. The renewal strategy should ensure the effective legal aspects of the transformation of the urban landscape, the essence of which is determined by the formula - "preservation through development, development through preservation." In the conditions of reconstruction of a valuable building, instead of creating a new spatial form, there is a need to renew a specific historical building. The potential and problems of historical forms and environment should be determined at the pre-project stage of scientific research of all aspects of their value and interrelationship. In accordance with the goal of integrating historical values into the modern life of the city, the direction of spatial expansion of the existing buildings has acquired a confident development.

The purpose of the research is determined by the need to identify further scientific and project directions of the art of bringing a valuable historical residential building to full valorization. Based on the generalization of ICOMOS recommendations, the evolution of the methodology of the international management system for the preservation of cultural heritage and the experience of the practice of justified interventions in the historical context are considered.

The practice of renewal and heritage management is undergoing a process of change both in theory and in practice - from focusing attention on isolated objects to a comprehensive approach with the adoption of such concepts as the value of intangible, context. Heritage is no longer perceived as an obstacle to the development of cities and local communities. Therefore, there is an



urgent need to develop tools to stimulate the integration of these directions and the implementation of scientific and project approaches at the level of art. For this, a number of measures are necessary - comprehensive research and digital recording of the city's cultural resources; priorities in heritage conservation and sustainable development actions; joint consultations and decisions of all interested participants.

Keywords: masterly science, designing approaches, revival, old commercial apartment buildings.