

## ІНЖЕНЕРНА АРХІТЕКТОНІКА ТА УРБООЕКОЛОГІЯ МАЙБУТНЬОГО М. ОДЕСА

Лісенко В.А., *д.т.н., професор*, Коцюрубенко О.М.

*Одеська державна академія будівництва та архітектури*

**Вступ.** Одеса входить до числа найцінніших історичних міст України. На території міста розташовано 1382 пам'яток історії, архітектури та містобудування, науки й техніки національного і місцевого значення. Найдавнішою частиною Одеси, розпланування і забудова якої мають найвищу цінність та ансамблеві якості, є історичний центр міста [1, 2].

Активна роль у розвитку, збереженні та розбудові міста належить міським програмам та концепціям. Такий документ, а саме концепцію стратегічного розвитку «Одеса-2022» було презентовано в ході засідання міської ради 12 квітня 2012 р. На її основі має бути підготовлена стратегія економічного та соціального розвитку міста Одеса.

**Формулювання мети статі.** Проаналізувати взаємозв'язок концепції стратегічного розвитку міста «Одеса-2022» й інших міських програм з науково-дослідною роботою кафедри архітектурних конструкцій, реставрації і реконструкції будівель, споруд та їх комплексів з метою встановлення основних напрямків розвитку архітектурних конструкцій в умовах реконструкції.

**Аналіз досліджень і публікацій.** Проведено аналіз публікацій періодичних видань з метою дослідження історії міської програми «Мансарди Одеси» [3, 4, 5].

**Основний матеріал дослідження.** Як зазначається у вступному слові до концепції [6], довгострокова стратегія розвитку Одеси передбачає досягнення п'яти базових цілей. Для їх реалізації пропонується робота за десятьма напрямками. Для кожного напрямку в концепції вказуються мета, завдання, плани та першочергові кроки (проекти та програми).

В той же час місто Одеса позиціонується як активний учасник міжнародних проектів та процесів, а саме: включення історичного центру Одеси до основного фонду Всесвітньої спадщини ЮНЕСКО; отримання статусу «Культурна столиця Європи-2018»; проведення в Одесі Всесвітньої виставки International Expo 2022.

Сфокусуємо увагу на тих позиціях концепції, які представляють найбільший інтерес з точки зору будівельної галузі, збереження історичного центру міста та самобутності його архітектурних рис.

В першу чергу це затвердження Генерального плану Одеси, розроблення та затвердження плану зонування території міста й детальних планів території. На разі, після чергових громадських слухань та обговорень, документ відправлено на коригування для врахування зауважень та пропозицій. Про це було оголошено 30 травня в ході розширеного засідання політичної консультативної ради при міському голові, проведеного сумісно з управлінням архітектури та містобудування Одеської міськради, учасниками якого також були депутат міськради, ректор Одеської державної академії будівництва та архітектури Дорофєєв В.С. та директор архітектурно-художнього інституту Уреньов В.П.

До основних заходів по реалізації генерального плану, серед інших, належать: проведення інвентаризації житлового фонду міста; розробка проекту регенерації території в межах історичних ареалів; розробка міської програми реконструкції застарілого житлового фонду; розробка програми реконструкції житлових будинків перших масових серій [7, п.12]. Щодо останнього, то концепцією «Одеса-2022» передбачається проект «Реконструкція кварталів та окремих житлових будівель перших масових серій». Його метою є покращення споживчих параметрів житлових будівель забудови 60-х років минулого століття та приведення їх у відповідність до сучасних нормативних вимог.

Що стосується історичного центру міста, то в його кварталах, з урахуванням цінної історичної забудови, будівель пам'яток історії і архітектури, передбачаються такі реконструктивні заходи: ущільнення забудови (нове будівництво зі зносом старого, прибудова будинків); розущільнення забудови (знесення малоцінних будівель або їх окремих частин); реставрація будівель-пам'яток архітектури [7, п.6]. Також передбачається реконструкція забудови історичного центру міста і перепланування комунальних квартир та гуртожитків в ізолювані квартири. Ліквідації підлягатимуть будівлі застарілого житлового фонду, якщо знос основних конструкцій становить 60 % і більше. Детальна оцінка технічного стану існуючого житлового фонду, з метою визначення та обґрунтування реконструктивних заходів, передбачених генеральним планом, буде здійснюватися на подальших стадіях проектування – при детальному плануванні території [7, п. 3].

В Концепції «Одеса-2022» збереження історичного центру міста знайшло своє детальне відображення в **п'ятому напрямку** («Перлина біля моря»). Його метою є відродження історичного центру міста, збе-

реження його культурної самобутності та архітектурних рис. До першочергових кроків належать підготовка каталогу фасадів будівель, що складають ядро історичного центру міста; розроблення плану реставрації фасадів в центрі міста; здійснення пілотного проекту будівництва мансард в будинках, розташованих в центральній частині міста.

Щодо реставрації фасадів історичних будівель в центрі міста, то перші кроки було здійснено рішенням виконкому одеської міської ради №288 від 10.06.2010р [8]. В цьому рішенні наведено перелік будівель (адреси), що потребують капітального ремонту та ремонтно-реставраційних робіт фасадів та покрівель будівель (52 об'єкти). Надалі цей перелік було розширено (рішення №48 від 16.02.2011, №751 від 22.12.2011р.).

Що стосується надбудови мансард, то такі кроки підкріплені програмою «Мансарди Одеси», яку було представлено на засідання Одеської міської ради 5.05.2011 р. Як показує аналіз публікацій періодичних видань, спроби будівництва мансард в м. Одеси здійснювались відносно давно і в декілька етапів. Вперше програма масового будівництва мансард в Одесі була складена в 1985 в рамках всесоюзової програми «Житло-2000», яка передбачала, що кожна радянська сім'я до початку XXI століття буде жити у власній квартирі. Через нестачу коштів програма була згорнута [3].

Друга спроба стимулювання «мансардної ідеї» через гострий дефіцит вільних площ під нове будівництво найшла своє втілення вже на міському рівні навесні 2000-го року, коли вийшла постанова мера, яка дозволяла власнику квартири на верхньому поверсі отримати право надбудувати мансарду за умови лагодження водостоків, ремонту фасаду, заміни покрівлі, комунікацій, а в деяких випадках навіть установки ліфта і зміцнення несучих конструкцій будинку. За задумом, зведення мансард повинно було виявитися дешевше, ніж будівництво нових поверхів. Однак такі квартири виявилися не дешевше житла в новобудовах через потребу підсилювати конструкції існуючого будинку. Програма не прижилася і в 2006 р. її довелося скасувати [4].

І ось 28.02.2011р. Одеська міська рада в ході сесії ухвалила рішення «Про заходи щодо переобладнання горищ в мансардні поверхи та надбудови мансардних поверхів» [9], що стосується, в першу чергу, історичної частині міста. Після ухвалення цього рішення, 5 травня в Одеській міській раді була презентована програма будівництва мансард у центрі міста. Відповідно до загальноєвропейської практики, інвестору надається право будувати мансарду в один-два поверхи, однак для цього йому доведеться відремонтувати не тільки фасад, а і будівлю в цілому [4].

19 травня пройшов круглий стіл, де відбувалося обговорення Програми [5]. А 19 липня 2011 на інвестиційному сайті міста Одеса було розміщено концепцію проекту «Мансарди Одеси» (розробник – Європейське агентство регіонального розвитку) [10]. Зміст програми полягає у реконструкції нежитлових горищних приміщень, надбудові 1-2 поверхів з влаштуванням мансард, а також використання сучасних конструктивних рішень, полегшених будівельних конструкцій та нових покрівельних матеріалів. Запропоновані такі етапи реалізації програми: 1 – розробка та прийняття програми – 2011-2012 рр.; 2 – пошук інвесторів – 2012-2018 рр.; 3 – пілотний проект 1 тис. м<sup>2</sup> – 2012 р.; 4 – реалізація проекту 100 тис. м<sup>2</sup> – 2014-2020 рр.

На час ознайомлення із запропонованою концепцією готовність програми становила 5 %. Як вказується у джерелі, розроблена концептуальна ідея; підготовлено попередній перелік об'єктів для реконструкції, розроблені конструктивні рішення для мансардного будівництва; нормативно-правова база щодо регулювання відносин з власниками об'єктів знаходиться на стадії розроблення.

Також слід зазначити, що відповідно до Основних положень Проекту генерального плану, якщо така надбудова стосується будівель центральної частини міста в межах історичного ареалу, то висота забудови головних фасадів (з боку вулиці) не повинна перевищувати 18,6 м, а внутрішньоквартальні будівлі можуть мати висоту 21,3 м» [7, п.6].

### ***Висновки:***

У відповідності до науково-дослідної роботи кафедри архітектурних конструкцій, реставрації і реконструкції, будівель, споруд та їх комплексів на тему «Інженерна архітектоніка і надійність будівель та їх комплексів» на 2010...2015 роки (державний реєстраційний номер 0110U000039; шифр 27-НДР/ВІ) в процесі напрацювання матеріалу по тематиці «Інженерна архітектоніка і надійність надземної частини будівель історичного середовища міста Одеси за умов реконструкції» авторами розглянуто взаємозв'язок концепції стратегічного розвитку міста «Одеса-2022», міських програм з тематикою науково-дослідної роботи кафедри і визначено, що подальших напрацювань потребують конструктивні рішення дахів в умовах реконструкції.

### **Summary**

**The strategic development concept "Odessa-2022", the Odessa general plan project, city programs are considered in interconnection of scientific and research work of the department "Architectural struc-**

## **tures, restoration and reconstruction of buildings, constructions and their complexes” of OSABA.**

1. Лісенко В. А. Архітектурно-конструктивна характеристика матеріалів й тектоніки житлових будівель м. Одеси 1820...1920 років забудови / Лісенко В. А., Постернак С. О., Коцюрубенко О.М. // Проблеми теорії і історії архітектури: сб. научн. трудов. – Одеса: Астропринт, 2011.–Выпуск 11.–С.172 – 178.
2. Суханов В.Г. Архітектурні конструкції, реставрація і реконструкція. Діагностика, оцінка та методи обстежень: навч. пос. / Суханов В.Г., Коробко О.О., Лісенко В.А., під ред. Дорофєєва В.С., Лісенка В.А.–Одеса: Optimum, 2005.–194с.
3. О. Шпаренко. Одесситы переселяются на чердаки [Электронный ресурс]: размещено 27.04.2011 г. / Комсомольская правда в Украине. – Режим доступа к статье (дата обращения 11.05.2011):<http://odessa.kp.ua/daily/270411/277655/print/>
4. Здания в центре Одессы могут «подрасти» [Электронный ресурс]: размещено 05.05.11 г. / Информационный интернет-портал «Ревизор». – Режим доступа к статье (дата обращения 11.05.2011):[http://revisor.od.ua/news/Zdaniya\\_v\\_centre\\_Odessey\\_mogut\\_pod\\_rasti\\_na\\_odin-d-022904/](http://revisor.od.ua/news/Zdaniya_v_centre_Odessey_mogut_pod_rasti_na_odin-d-022904/).
5. Старый центр Одессы решено спасти с помощью мансард [Электронный ресурс]: размещено 19.05.2011 / Интернет-портал информационного агентства «Репортер». – Режим доступа к статье (дата обращения 28.05.2011):<http://www.reporter.com.ua/news/vfcd/>
6. Концепція стратегічного розвитку «Одеса-2022» [Електронний ресурс]: розміщено 23.04.2012 / Офіційний сайт міста Одеса. – Режим доступу до концепції (дата звернення 26.04.2012):<http://www.odessa.ua/ua/acts/committee/38474>
7. Проект генерального плану м. Одеса: основні положення [Електронний ресурс] / Офіційний сайт міста Одеса. – Режим доступу до проекту (дата звернення 12.03.2012):[http://www.citymap.odessa.ua/maps/gen\\_plan/](http://www.citymap.odessa.ua/maps/gen_plan/).
8. Рішення виконавчого комітету Одеського міської ради №288 від 10.06.2010 р. «Про [...] виконання капітального ремонту і ремонтно-реставраційних робіт фасадів та покрівель будівель, розташованих у м. Одесі (зі змінами)» [Електронний ресурс] / Офіційний сайт міста Одеса. – Режим доступу до рішення (дата звернення 28.05.2012):<http://www.odessa.ua/ru/acts/committee/28071>.
9. Рішення Одеської міської ради №393-VI від 28.02.2011р. «Про заходи щодо переобладнання горищ на мансардні поверхи та надбудови мансардних поверхів» [Електронний ресурс]: розміщено – Офіційний сайт міста Одеса. – Режим доступу до рішення (дата звернення 04.05.2011): <http://www.odessa.ua/ru/acts/council/4628/>.
10. Концепція програми «Мансарди Одеси» [Електронний ресурс]: розміщено 19.07.2012 / Інвестиційний сайт м. Одеса «Invest in Odessa». – Режим доступу до концепції (дата звернення 13.05.2012):  
[http://investinodessa.org/index.php?option=com\\_content&view=article&id=104&Itemid=24&lang=ru](http://investinodessa.org/index.php?option=com_content&view=article&id=104&Itemid=24&lang=ru)