

*Н. О. Дмитрик, В. И. Одинабекова*

## **РЕКОНСТРУКЦИЯ СТАРОЙ ЗАСТРОЙКИ ГОРОДА ОДЕССЫ**

Проблема реконструкции старой застройки, на данный момент, является самой актуальной и серьезной для Одессы и ее жителей. В нашем городе большое количество нефункционируемых зданий, потерявших свою архитектурную выразительность и имеющих непривлекательный вид полуразрушенных фасадов, (рис. 1). Также, огромное количество временно возведенных, в послевоенный период, жилищ домов, которые давно пережили запланированный срок эксплуатации и должны быть заменены новостроем. На данный момент, более 80% строительного фонда требует реконструкции и модернизации.



Рис. 1. Детская больница по улице Хворостина, г. Одесса

Реконструкция зданий и сооружений — это их переустройство с целью частичного или полного изменения функционального назначения, установки нового эффективного оборудования, улучшения застройки территории, приведение к совершенным возросшим нормативным требованиям.

Переустройство включает в себя перепланировку и увеличение высоты помещений, усиление, частичную разборку и замену конструкций, а также надстройку, пристройку и улучшение фасадов зданий. Характерными и самыми массовыми объектами реконструкции являются жилые здания, прослужившие от 50 до 100 лет и более, которые составляют значительную часть жилого фонда крупных городов страны (см. рис. 2). Многие из них представляют собой капитальные многоэтажные строения, пригодные по техническому состоянию к дальнейшей, продолжительной эксплуатации. И что немаловажно, в градостроительном отношении очень существенны их эстетические и архитектурные качества. Индивидуальность старых зданий играет большую, а иногда и главную роль в формировании своеобразия старых городских районов, особенно центральных частей городов. Вместе с тем старые жилые здания в большинстве своем имеют значительный физический и моральный износ, их реконструкция представляет собой важную архитектурную, градостроительную и сложную техническую задачу. Несоответствие функции учреждений зданиям, в которых они вынуждены располагаться, постоянно возрастает. Особенно резким оно стало в наши дни, когда высокий уровень технической оснащенности стал необходим для всех форм деятельности. По этой же причине не удовлетворяют современным требованиям даже те старые здания, которые используются по своему первоначальному назначению: больницы, учебные заведения и т. д. Изменились не только требования к их планировке и уровню инженерного благоустройства, совершенно по-другому

оцениваются в настоящее время нормативные параметры, принципы их размещения, планировки и благоустройства [2].



Рис. 2. Учебно-лабораторный корпус ОГАСА по ул. Старопортофранковской, 28

На данный момент, одной из фирм, занимающихся реконструкцией памятников архитектуры в Одессе, является фирма “АРХПРОЕКТ-МДМ”, которая занималась регенерацией Одесского рынка Привоз, реконструкцией старых зданий Одессы, таких, как жилой дом по ул. Ланжероновской, Сабанские дома, часовня Стурдзовской богадельни, а также излюбленный многими одесситами “Шахский дворец”.

**Сабанские дома (1995-1997).** Старый дом на этом участке, построенный по проекту Бернардацци, снесли в 80-е года даже без обмеров. Перед архитекторами стояла задача разместить за “историческим” фасадом нового дома как можно больше жилых помещений. Поэтому к первоначально пятиэтажному зданию прибавили еще два этажа и мансарды. Фасад был прорисован на “модуле” Бернардацци (рис. 3). Второй дом, “зеленый”, создавался в духе классической одесской архитектурной школы.

**Часовня.** Ровно через 150 лет после первого освящения часовни Стурдзовской богадельни восстала из пепла (рис. 4). Дмитрий Повстанюк, изучив архивные материалы, воссоздал интерьер, добавил колокольню и купол, которых не было в оригинальном проекте.

**“Шахский дворец”.** Реконструкция дворца Бжозовского или, как его привыкли называть многие одесситы, “Шахского дворца”, возведенного в 1851-1852 гг. (рис. 5) знаменитым одесским архитектором Ф. В. Гонсиоровским в начале ул. Гоголя. Шахский дворец стоит на месте военного госпиталя, который начали сооружать под руководством инж. Деволана в 1794 г. Но сооружение было возведено лишь наполовину и в 1800-х гг. разобрано [1].

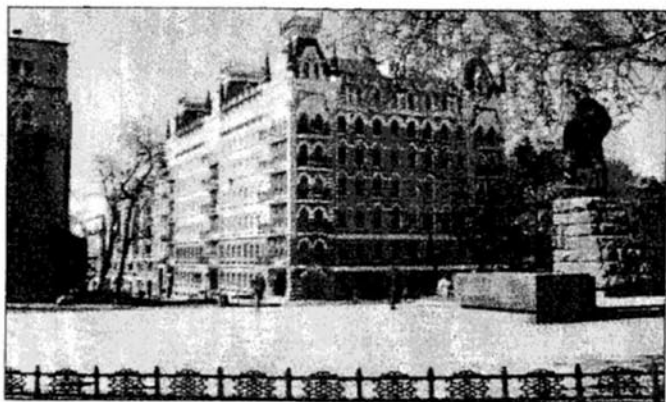


Рис. 3. Сабанские дома (4)



Рис. 4. Часовня (4)



Рис. 5. "Шахский дворец" (4)

“Разместившись над крутым обрывом, здание хорошо обозримо с морского побережья. От дворца к ул. Приморской сбегает неширокая лестница. Когда поднимаешься по ее ступеням, здание медленно выплывает из густой растительности над кромкой обрыва, как на киноленте. Сначала появляются зубцы башен, затем сами башни и мощные стены и, наконец, величаво открывается весь двухэтажный массив, окруженный развесистыми акациями и пирамидальными тополями. Двор спрятался за стенами основного здания и двух примыкающих к нему корпусов, словно в каменный мешок. Раньше в него входили со стороны ул. Гоголя, где возвышались монументальные ворота с калиткой в виде подъемного крепостного мостика. Это здание напоминает старинные английские замки. Объемы в два этажа теснятся друг к другу, восьмигранные башни и декоративные шпили вырываются вверх, а прямоугольные проемы чередуются со стрельчатыми. Здесь и мощные контрфорсы и ритм прямых зубцов на парапетах” [3].

**Пример общей характеристики памятника архитектуры, нуждающегося в реконструкции (рис. 2, рис. 6).**

1. Современное назначение здания:

Учебно-лабораторный корпус строительного факультета Одесской государственной академии строительства и архитектуры.

2. Категория охраны, документ о включении объекта в памятники:

Здание по ул. Старопортофранковской, 28, бывший ночлежный приют барона Мааса, построенный по проекту епархиального архитектора А. Д. Тодорова в 1886-1887 гг. Вместимость приюта 700 мест (рис. 7).



Рис. 6. Корпус ОГАСА 3

Краткие сведения о техническом состоянии здания: Конструктивная система здания — бескаркасная с несущими продольными стенами. Стены из камня — из-

вестняка (пиленного) с прокладкой рядов из кирпича, не оштукатуренные. Перекрытие по металлическим балкам с кирпичным заполнением. В плане здание симметричное, с ярко выраженной поперечной осью главного входа в здание с распашной каменной лестницей, опирающейся на арки. Кровля — двускатная с покрытием из асбеста — цементных волнистых листов и нуждается в ремонте и модернизации. Стены нуждаются в ремонте — оштукатуривании и покраске.

(Архив. ООО. СТРОЙНИИПРОЕКТ)



Рис. 7. Массовый ночлежный дом по Старопортофранковской улице (1904 г.), г. Одесса (3)

#### БИБЛИОГРАФИЯ:

1. Art City Construction (Жилые комплексы, общаги, гостиницы — 300 лучших); Киев. — 2000.
2. Шагин А. Л. Реконструкция зданий и сооружений. — М.: Высшая школа, 1991.
3. Архив. ООО. СТРОЙНИИПРОЕКТ
4. [www.archproject-mdm.ua](http://www.archproject-mdm.ua)
5. Кирпичников А. И., Маркевич А. К. Прошлое и настоящее Одессы. — Одесса, 1894. — 48 с.

