

**СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ИСТОРИЧЕСКОЙ ЗАСТРОЙКИ В Г. ОДЕССЕ.  
ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ РЕШЕНИЯ**<sup>1</sup> Черненко А. А.,асс. каф. Архитектуры зданий и сооружений,  
ugolneba16@gmail.com ORCID: 0000-0002-3378-0790<sup>1</sup> *Архитектурно-художественный институт,  
Одесская государственная академия строительства и архитектуры*

**Аннотация.** В статье рассмотрены основные вопросы, связанные с проблемой ветшающей исторической застройки в городе Одессе. Автором проведен анализ существующего состояния зданий и сооружений в историческом ареале города; проведен ретроспективный обзор становления городской застройки; выявлены основные проблемы исторической городской ткани, обозначены пути решений создавшейся проблемы. Отдельный пункт посвящен важности в решении вопроса не только в конструктивном и архитектурно-художественном направлении, но и найти благоприятные решения по функциональной наполненности исторических зданий в контексте изменяющихся условий экстенсивно развивающегося города. Но для того, чтоб определить, систематизировать, откалибровать сегменты исторической части города, необходимо создать научно-производственные группы, включающие в себя специалистов разного профиля, (архитекторы, архитекторы-реставраторы, инженеры, технологи, конструкторы, историки, краеведы, скульпторы, фотографы, маркетологи и экономисты, строители и, конечно же студенты). Правильней всего и проще создавать такие группы на основе ОГАСА. Где уже есть богатая научная и лабораторная базы. Этой базе необходима лишь поддержка государства, чтобы выйти из анабиозного состояния. Автор предлагает использовать несколько методов реабилитации исторических зданий: метод «фасадизации» (ленинградский метод) и метод научной реставрации. Отмечено, что необходимы комплексные научные исследования в данной теме перед принятием конкретных решений по дальнейшей судьбе исторических зданий.

**Ключевые слова:** историческая застройка, градостроительство Одессы, реставрация, реабилитация.

**Введение.** В современном мире, одной из самых больших проблем является организация одновременной жизни зданий и сооружений разных эпох. Конечно, это касается исторических городов и поселений. Но именно они составляют более 90% всех существующих мест обитания человека. Сегодня остро стоит проблема поиска решений по стабилизации технического и функционального состояния исторической застройки городов, в частности доходных домов [3].

**Постановка задачи.** Целью исследования является выявление проблем исторической застройки на современном этапе на примере г. Одессы и поиск путей их решения.

**Основной материал и результаты.** «Жизнь» здания определяют не только долговечность строительных материалов, но и его функциональная актуальность и красота авторской архитектуры. Древние греки называли архитектуру «третьей кожей». В период расцвета античной архитектуры все пропорции, эргономика и функциональное наполнение было полностью ориентировано на человека. Витрувий сформулировал три главных постулата: *firmitas* (прочность), *utilitas* (польза), *venustas* (красота). При утрате любого из них здание, без мгновенного вмешательства архитектора, становится «инвалидом» и обречено на гибель. Необходимо выявлять «заболевание» как отдельного здания, сооружения, так

квартальной застройки; находить «больные» места города в целом. Без специалистов способных проводить подобную санацию невозможно определение вектора развития города, сохранение его исторического и культурного наследия. [1]

Если такие факторы как прочность и красота могут поддерживаться и воссоздаваться при правильном наблюдении и исследовании, то с пользой дело обстоит труднее. Эта сфера наиболее зависима от социальной стороны жизни общества, от его развития, от прогресса. Безусловно, и на первые характеристики влияет состояние общества, его культурный и экономический уровень. И в них необходимо участие профессионалов. Но сегодня внимание к прочности и красоте полностью зависит от пользы. Жизнь здания, словно в детективе, зависит от того, кому выгодна эта жизнь. Ремонт, реставрация, реконструкция идут следом за локомотивом выгоды и бизнеса. Возможны, как говорят в Одессе, варианты. Государственная программа, частный бизнес могут быть ведущими в этом вопросе. Но в любом случае с чётким соблюдением двух «З»: закона и знаний. Необходимо придумать новую типологию для архитектуры веков минувших. Функциональное наполнение актуальное для 21 века. [1,8]

**Некоторые аспекты градостроительной истории Одессы.** «Скороспелкой» называли Одессу в начале 19-го века. И действительно город стремительно развивался. Первоначально предназначавшееся назначение быть военной базой очень скоро потеряло свою актуальность. Военные действия были перенесены из этого региона, и из военного город становился торговым. Город был привлекательным для инвестиций. В это время в городе действовал очень правильный и эффективный закон, закон двух лет: по существовавшим тогда правилам, отведенный участок следовало застроить в два года, в противном случае его могли отобрать и передать в другие руки. Сегодня это правило было бы очень кстати. Многие проблемы городских «беспризорников» были бы решены. [2]

Но сегодня иначе, а тогда кроме порта, зданий городского управления, торговых рядов, возникла необходимость в театрах, гостиницах, учебных заведениях. Город развивался, и типовой амбир жилых и общественных зданий в начале века девятнадцатого к его концу был на 70% замещён эклектикой и модерном доходных домов, вокзалов, учебных и лечебных комплексов. Только представьте, почти все самые любимые и красивые здания Одессы появились за несколько десятков лет на рубеже веков. Весь центр города был в строительных лесах. И строились эти «новомодные» здания не на пустых местах: устаревшая двухэтажная Одесса была подвержена глобальной санации. Квартальная застройка молниеносно меняла свой облик. [1,4]

В то же время появилась возможность проявить себя архитекторам в полной мере, включив фантазию и воплотив её во множестве так называемых хуторов и дач. Ещё несколько раз подвергался осмысленным архитектурным «поворотам» наш город. Были фабрики, клубы, санатории и т.п. Пожалуй, последними обдуманно масштабными изменениями, а верней дополнениями, стало строительство так называемых спальных районов («сталинки», «хрущёвки», «чешки»). Но это почти не коснулось центра города. Исключение составил период конца сороковых и начала пятидесятых. Необходимо было на место «выбитых» войной зданий «вставлять» новые. Должно отметить это делалось очень корректно. Город жил, и его архитектура отражала реалии жизни. [1,2]

**Современное состояние дореволюционной застройки.** Но что же сегодня? Неужели только безликие, имеющие лишь два преимущества: центр Одессы и вид на море, высотки сегодня выгодны? Мухи однодневки. Их продали и забыли. Доходный дом был совершенством на период своего строительства. Это был даже не дом, а машина для жизни. Очень полезная, красивая и прочная машина. Он приносил доход многие десятки лет. Самая модная архитектура, самые передовые инженерные достижения, самые совершенные технологии. У этих зданий был один владелец, и ему было выгодно построить и содержать своё здание. Это было изначально, но потом была национализация. Зданием владело государство. Сегодня есть собственники отдельных квартир. А дом в целом остаётся бесхозным. И, даже если государство берёт на себя заботу о реставрации, то зачастую

единственным функциональным наполнением предлагается либо гостиничный комплекс, либо торгово-офисный центр. Но такие доходные дома составляют 70% всей застройки исторического центра города. Ясно, что просто необходима новая типология. Новая польза.

**Пути решения проблемы исторической застройки.** Автор выскажет крамольную мысль, но мы к ней уже пришли. Сегодня настал момент, когда нет возможности сохранения внутренних объёмов зданий. Ни технической, ни финансовой. Недавняя трагедия с доходным домом Асвадурава подтверждает этот факт. Наш город испорчен изнутри. И нет никакой возможности спасти никому не нужные «камни», к тому же очень опасные «камни». И к несчастью, процесс саморазрушения, (которому способствовали годы бездействия обслуживающих здания организаций и действия нечистоплотных застройщиков) набирает мощь. Дальше – больше. Если нет возможности сохранить «больную ногу» её ампутируют, чтоб избежать гибели всего организма. Потом создаётся протез. Сегодня есть единственный способ оставить потомкам «Ах, Одессу» – это заменить больной организм на новый, технологически соответствующий сегодняшним реалиям. Этаким «киберпанк». Безусловно, любым подобным действиям должны предшествовать тщательные проектные работы. В этом случае снимаются многие проблемные вопросы, например с инженерными сетями, качественная электропроводка, вентиляция, сантехнические сети, системы пожаротушения, кондиционеры, лифты, и даже паркинги.

На сегодняшний момент единственный способ сохранения образа города – это использование так называемого «ленинградского метода», или как говорят сегодня «фасадизация». Так как образ города формируют фасады зданий, сооружений, скверов, парков и т.п., то именно их сохранение позволит говорить о сохранении лика города. Весь внутренний объём подлежит демонтажу.

Об этом говорили ещё в конце 80-х, В. А. Лисенко (Академик Инженерной Академии Украины, академик Строительной Академии Украины, член-корреспондент Академии Архитектуры Украины, член-корреспондент Международной инженерной академии, действительный член Нью-Йоркской Академии наук, действительный член ИКОМОС; профессор архитектуры и реставрации, заведующий кафедры «Архитектурные конструкции, реставрация и реконструкция зданий, сооружений и их комплексов» Одесской государственной академии строительства и архитектуры), этот способ поддерживает и В. П. Уренёв (Директор Архитектурно-художественного института, заведующий кафедрой архитектуры зданий и сооружений, доктор архитектуры, профессор, заслуженный архитектор Украины, действительный член Украинской Академии Архитектуры, профессор международной Академии Архитектуры). В недавней беседе с А. Е. Антонюком (украинский и советский инженер-строитель, кандидат технических наук, лауреат государственной премии Украины в области архитектуры, заслуженный строитель Украины, с 1983 по 2010 г.г. - директор проектного института «УкрНИИпроектреставрация» Госстроя Украины, в 1992 году был советником генерального директора Международного центра по обобщению и распространению опыта реставрационных работ при ЮНЕСКО (Рим)) мы пришли к единодушному выводу правильности и бескомпромиссности применения этого метода для «спасения» исторической архитектуры современного города.[1,7]

Реставрируется архитектура в полном объёме, при соблюдении пропорций, как в отдельных зданиях, так и в квартальной застройке, улицах, площадях, сохранение оригинального декора, (а не замена на «какой-нибудь подходящий»). Словом, всё то, что видит гуляющий по городу человек должно быть тщательно изучено, подвержено анализу, приведено в чёткую систему. Такой подход к тому же экономически выгоден. Ведь всю ныне выполняемую на фасадах работу можно назвать «мартышкин труд». Ведь без комплексного подхода реабилитации всего здания отдельные его части стремительно разрушаются. [1,6]

Но для того, что во избежание морально-этических проблем, необходимо начать применение подобной практики всё на тех же «беспризорниках», на зданиях аварийных, жильцы которых отселены. И таких зданий у нас легион. Достаточно вспомнить хотя бы

«дом Гоголя» или чаеразвесочную фабрику Высоцкого. Необходимо наглядно продемонстрировать все преимущества подобной практики.

Безусловно, нельзя бездумно применять ко всем памятникам фасадизацию. Есть множество памятников архитектуры и истории, которые заслуживают комплексной научной реставрации. [1,6]

Необходимо определить, систематизировать, откалибровать сегменты исторической части города, создать научно-производственные группы, включающие в себя специалистов разного профиля, (архитекторы, архитекторы-реставраторы, инженеры, технологи, конструкторы, историки, краеведы, скульпторы, фотографы, маркетологи и экономисты, строители и, конечно же студенты). Правильней и проще всего создавать такие группы на основе ОГАСА. Где уже есть богатая научная и лабораторная базы. Этой базе необходима лишь поддержка государства, чтобы выйти из анабиозного состояния.

**Выводы.** Подводя итоги, следует заметить, что крайне необходимо создание научно-производственных групп, важно объявить мораторий на новое строительство в историческом ареале без проведения подробного архитектурно-градостроительного анализа и научного обоснования для принятия дальнейших действий. Необходимо дать время группам для выполнения их работы. Однако учитывая то, что большинство зданий находятся в аварийном состоянии и времени у них нет, необходимо проводить первоочередные аварийные работы и консервацию. И далее, после снятия запрета, любое новое здание в центре должно быть результатом конкурса, международного конкурса.

### Литература

[1] Черненко А.А., Блеск и нищета доходных домов Одессы, сайт ААО Ассоциация архитекторов Одессы, 2019, URL: <http://www.aao.com.ua/shine-and-poverty-of-apartment-buildings-in-odessa/>

[2] Черненко А.А., Пластические формы в архитектуре Одессы, сайт ААО Ассоциация архитекторов Одессы, 2019, URL: <http://www.aao.com.ua/plastic-forms-in-odessa/>

[3] Беловинский Л. В. Иллюстрированный энциклопедический историко-бытовой словарь русского народа. XVIII – начало XIX в. / под ред. Н. Ерминой. – М.: Эксмо, 2007., - С. 177 – 178

[4] Гусев Б. П., К столетию доходного дома // Жилищное строительство. – 2000. – № 3. – С. 22–26.

[5] Малаков, Д. Прибуткові будинки Києва. – Київ: Кий, 2009. –384 с.

[6] Goldberger, Paul. "Facadism" On The Rise: Preservation Or Illusion? The New York Times (15 июля 1985). URL: <https://www.nytimes.com/1985/07/15/nyregion/facadism-on-the-rise-preservation-or-illusion.html>

[7] King, John. Classics preserved or are they?, San Francisco Chronicle (20 сентября 2006). URL: <https://www.sfchronicle.com/author/john-king/>

[8] Тютчева А., Воспоминания. При дворе двух императоров. Дневник, Издательство: Захаров, 2017., Серия: Биографии и мемуары, С. 592

### References

[1] Chernenko A.A., Blysk i zlydni dokhidnykh budynkiv Odesy, sayt AAO Asotsiatsiya arkhitektoriv Odesy, 2019, URL: <http://www.aao.com.ua/shine-and-poverty-of-apartment-buildings-in-odessa/>

[2] Chernenko A.A., Plastychni formy v arkhitekturi Odesy, sayt AAO Asotsiatsiya arkhitektoriv Odesy, 2019, URL: <http://www.aao.com.ua/plastic-forms-in-odessa/>

[3] Belovinskiy L. V. Иллюстрированный энциклопедический историко-бытовой словарь русского народа. XVIII - начало XIX в. / Под ред. Н. Яер'омин. - М.: Эксмо, 2007., - S. 177 - 178

[4] Husyev B. P., Do storichchya prybutkovoho budynku // Zhytlove budivnytstvo. - 2000. - № 3. - S. 22-26.

[5] Malakov, D. Prybutkovi budynky Kyyeva. - Kyiv: Kyu, 2009. -384 s.

[6] Goldberger, Paul. "Facadism" On The Rise: Preservation Or Illusion? The New York Times (15 июля 1985). URL: <https://www.nytimes.com/1985/07/15/nyregion/facadism-on-the-rise-preservation-or-illusion.html>

[7] King, John. Classics preserved or are they?, San Francisco Chronicle (20 сентября 2006). URL: <https://www.sfchronicle.com/author/john-king/>

[8] Tyutcheva A., Spohady. Pry dvori dvokh imperatoriv. Shchodennyk, Vydavnytstvo: Zakharov, 2017., Seriya: Biohrafii i memuary, S. 592

## СУЧАСНИЙ СТАН ІСТОРИЧНОЇ ЗАБУДОВИ В М. ОДЕСІ. ПРОБЛЕМИ ТА ШЛЯХИ ВИРІШЕННЯ

<sup>1</sup> Черненко А. А.,

ас. каф. Архітектури будівель та споруд,  
ugolneba16@gmail.com ORCID: 0000-0002-3378-0790

<sup>1</sup> Архітектурно-художній інститут,

Одеська державна академія будівництва та архітектури

**Анотація.** У статті розглянуті основні питання, пов'язані з проблемою старіючої історичної забудови в місті Одесі. Місто розвивався, і типовий ампір житлових і громадських будівель на початку дев'ятнадцятого століття до його кінця був на 70% заміщений еклектикою і модерном дохідних будинків, вокзалів, навчальних і лікувальних комплексів. Автором проведено аналіз існуючого стану будівель і споруд в історичному ареалі міста; проведено ретроспективний огляд становлення міської забудови; виявлені основні проблеми історичної міської тканини, визначені шляхи рішень проблеми, що створилася. Окремий пункт присвячений важливості у вирішенні питання не тільки в конструктивному і архітектурно-художньому напрямку, але і знайти сприятливі рішення по функціональній заповнюванню історичних будівель в контексті мінливих обставин екстенсивно розвивається міста. На сьогоднішній момент єдиний спосіб збереження образу міста - це використання так званого «ленінградського методу», або як кажуть сьогодні «фасадізація». Так як образ міста формують фасади будівель, споруд, скверів, парків і т.п., то саме їх збереження дозволить говорити про збереження лику міста. Весь внутрішній обсяг підлягає демонтажу. Автор пропонує також використовувати і метод наукової реставрації. Відзначено, що необхідні комплексні наукові дослідження в даній темі перед прийняттям конкретних рішень щодо подальшої долі історичних будівель. Державна програма, приватний бізнес можуть бути провідними в цьому питанні. Але в будь-якому випадку з чітким дотриманням двох «З»: закону і знань. Необхідно придумати нову типологію для архітектури століть минулих, функціональне наповнення актуальне для 21 століття.

**Ключові слова:** історична забудова, містобудування Одеси, реставрація, реабілітація.

**THE MODERN STATUS OF THE HISTORICAL BUILDING IN THE CITY OF ODESSA. THE PROBLEMATIC ISSUES AND THE WAYS OF RESOLUTION**<sup>1</sup> **Chernenko A. A.,**Assistant, Department of Architecture of Buildings and Structures,  
ugolneba16@gmail.com ORCID: 0000-0002-3378-0790<sup>1</sup> *Architectural and Art Institute,  
Odessa State Academy of Civil Engineering and Architecture*

**Abstract.** The article considers the main points on the decaying and dilapidated historical building in the city of Odessa. The city developed from the typical Empire style of the residential and the public buildings in the beginning of the nineteenth century to the replacing of the style for 70 % with eclecticism and modernism presented in the apartment buildings, railway stations, educational facilities and medical building complexes. The research of the current condition of the buildings and constructions in the historical area of the city is presented by the author in order to provide changes in the field given. The retrospective review of the historical building formation and the problematic issues of the historical urban fabric as well as the ways of solving the problem are clearly defined in the article. A specific separate paragraph is dedicated to the importance of the issues above-mentioned not only in the constructive and art-architectural destination, but also in finding the beneficial solutions on functional occupancy rate of the historical building in a state of constantly changing conditions of the extensively developing city. It is recommended that the scientific production groups are to be made in order to define, to systemize and to calibrate the parts of the historical range of the city. The groups are to include the experts in different fields such as the architects, the technologists, the constructors or the designers, the historians of a local lore as well as sculptors, marketers, the economists, the builders and the students, of course. The most appropriate way to make such a group is to create it based upon the Odessa State Academy of the Architecture, where the scientific and the laboratory bases are concentrated. The only thing needed to get out of the suspended animation is the State support. The author suggests using some methods of the rehabilitation of the historical city heritage: the so called facadization (the Leningrad method) and the method of scientific restoration. It is necessary to note that the integrated scientific investigations on the issue are to be fulfilled before taking any practical decision as for the further fate of the historical building heritage. Taking into account the fact that the image of the city is represented both by the number of parks, squares and by its buildings and their facades, the only thing is to save it and to set it a goal, a prior task to preserve that heritage. The state program or the private business can be leading in solving the problem. One must keep to the “L and K” rule: the Law and the Knowledge. It is advisably necessary to invent or to find a new typology for the architecture of the past centuries and the functional filling, relevant to the 21st century.

**Keywords:** historical building, urban planning of the city of Odessa, restoration, rehabilitation.