

**ТЕХНІЧНИЙ СТАН ЯК УМОВА ДОЦІЛЬНОСТІ  
РЕКОНСТРУКЦІЇ БУДІВЕЛЬ  
ЦЕНТРАЛЬНОГО РАЙОНУ М. ОДЕСА**

**О.М.Коцюрубенко**

*Одеська державна академія будівництва та архітектури*

**Вступ.** Одеса входить до числа найцінніших історичних міст України. На території міста розташовано 42 пам'ятки національного значення та 1340 пам'яток історії, архітектури та містобудування, науки та техніки місцевого значення. Найдавнішою частиною Одеси, розпланування і забудова якої мають найвищу цінність та ансамблеві якості, є історичний центр міста.

Найцінніша частина історичного центру, обмежена Польським спуском, вулицями Приморською, Преображенською, Дерибасівською є пам'яткою містобудування "Стара Одеса", яку пропонується включити до Списку всесвітньої спадщини ЮНЕСКО» [1, п.1]. Чільне місце серед будівель історичного ядра посідають пам'ятки містобудування та архітектури національного значення (44) та більш ніж 1000 пам'яток місцевого значення) [2], де мова має йти про реставраційні, консерваційні та ремонтні роботи метою яких є збереження та «подовження життя» будівель [3]. Для інших же будівель передбачено термін «реконструкція», який означає перебудову житлового будинку [4], що абсолютно неприйнятне для пам'яток архітектури. 70 % забудови історичного центру становлять житлові будівлі. Документ, де викладено концепцію розвитку міста Одеса є Генеральний план міста. Проект генплану вперше було винесено на обговорення у 2007 році, і після чисельних доопрацювань, на разі затверджено.

**Формулювання мети статі.** Встановити основні напрямки реалізації Генерального плану м. Одеса в галузі житлового будівництва, а саме реконструктивних заходів, а також визначити чи підлягають реконструкції згідно з цими заходами будівлі рядової забудови центральної частини міста, спираючись на аналіз висновків з огляду несучих конструкцій будівель.

**Аналіз досліджень і публікацій.** Різносторонній аналіз Генплану м. Одеса зустрічається переважно в періодичних виданнях [5]. Дослідниками та науковцями розглядаються лише окремі аспекти та

проблемні питання [6]. Рекомендацій щодо реконструкції рядової забудови м. Одеси не знайдено.

**Основний матеріал дослідження.** Поняття капітальність нерозривно пов'язано із поняттям надійності і довговічності [7], тому довговічність, а через неї і капітальність, залежить і від належної експлуатації будівель. Переважна більшість будівель, що потребують реконструкції знаходяться в центральному районі м. Одеса і, відповідно до своїх основних конструкцій, за капітальністю належать до II та III груп [8].

Нормативні усереднені терміни служби основних елементів будівель наведені у Додатку Б [9]. Слід зазначити, що за характеристикою стін будівлі можна віднести до I групи капітальності через масивність мурування. Нормативний усереднений строк служби таких стін становить 150 років. Як видно із наведених у таблиці цифр, термін служби елементів будівель, зведених в XIX...на початку XX ст., закінчився. Усереднений термін служби самих будівель за [7] становить 100 років. Фактичний строк експлуатації перевищує вказаний нормативний і, звісно, викликає потребу у визначенні технічного стану конструкцій для їх подальшої експлуатації. Технічний стан основних елементів житлових будівель визначається шляхом порівняння ознак фізичного зносу виявлених на об'єкті із наведеними у СОУ ЖКГ 75.11 – 35077234. 0015:2009 [9] (уведено зі скасуванням ВСН 53-86 (р)). Такі дані знаходяться у висновках з огляду несучих конструкцій будівель наданих Науково-дослідною лабораторією Одеської державної академії будівництва та архітектури (проф. Діордієнко Л. Д.). Було проаналізовано близько 40 висновків. Перевага надавалась тим, що стосувались будівель, розташованих в центральній частині міста. Зафіксовані наступні дефекти та деформації несучих конструкцій та елементів будівель: тріщини в стінах та перемичках; перекошення підлог, сходових майданчиків; перекошеність, хиткість та прогини дерев'яних балок перекриття, що перевищують допустимі величини; їх загнивання на опорах та зменшення поперечного перерізу елементів; ураження дерев'яних елементів кроквяної системи гниллю; порушення штукатурного шару на стінах. Як вказується у висновках, значна частина пошкоджень, а саме утворення тріщин в стінах та у перемичках і їх характер, перекіс елементів перекриття та сходової клітини, викликані нерівномірним осіданням фундаментів, яке відбувається внаслідок замочування ґрунту основи (що має тривалий характер) через неналежну експлуатацію водонесучих мереж. Зволоженню стін і фундаментів сприяє порушення штукатурного шару та відсутність відмостки. Також

у висновках зазначається, що загнивання дерев'яних елементів кровляної системи відбувається внаслідок їх зволоження через протікання даху. Таким чином, переважна більшість виявлених дефектів спричинені порушенням норм експлуатації, нехтуванням необхідності у проведенні поточних ремонтів і лише в деяких випадках пов'язані із закінченням нормативного строку експлуатації будівельного виробу, а більшість мають потенціал для подальшої експлуатації. Так, наприклад, В. К. Соколов стверджує, що будівлі дореволюційного фонду навіть мають запас міцності  $30 \pm 10 \%$  [10]. Оцінка технічного стану елементів (несучих конструкцій) визначається як «задовільно» та «незадовільно». Згідно з Правилами [9] такій оцінці технічного стану елемента відповідає величина фізичного зносу 21...40 % та 41...60% відповідно і експлуатація цих елементів будівлі в першому випадку можлива, але існує потреба у ремонті, «який найдоцільніший на цій стадії» і у другому випадку «можлива лише при умові проведення їх ремонту». Відповідно до Генплану будівлі застарілого житлового фонду зі зносом основних конструкцій 60 % і більше підлягатимуть ліквідації. Також передбачається реконструкція забудови історичного центру міста і перепланування комунальних квартир та гуртожитків в ізольовані квартири. «Детальна оцінка технічного стану існуючого житлового фонду для визначення та обґрунтування реконструктивних заходів, передбачених в генеральному плані, буде здійснюватися на подальших стадіях проектування – при детальному плануванні території» (п. 3). До основних заходів по реалізації генерального плану належать: розробка програми реконструкції житлових будинків перших масових серій; проведення інвентаризації житлового фонду міста; розробка міської програми реконструкції застарілого житлового фонду; розробка проекту регенерації території в межах історичних ареалів» (п.12). «З урахуванням цінної історичної забудови, будівель пам'яток історії і архітектури, в кварталах центру 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» (п.6). «Висота забудови фасадних будівель центральної частини міста в межах історичного ареалу не повинна перевищувати 18,6 м. Внутрішньоквартальні будівлі можуть мати висоту 21,3 м» (п.6). [1]. Нагадаємо, що «пропозиції генерального плану розроблені на довгостроковий період планувального розвитку міста – орієнтовно 2030 р. (розрахунковий період генплану) з виділенням I етапу його реалізації (орієнтовно 2015 р.)» (п.1).

**Висновки.** 1. Для реалізації Генплану м. Одеса одними із основних напрямків є детальна оцінка технічного стану будівель, а саме фізичного зносу житлових будівель розташованих в центральній частині міста, для визначення та обґрунтування реконструктивних заходів.

2. Відповідно до Генплану реконструкції не підлягатимуть будівлі рядової забудови, фізичний знос який перевищує 60 % (оцінка технічного стану «ветхий»), передбачено їх знос. До того ж при реконструкції будівель накладаються обмеження на висоту забудови фасадних будівель – 18,6 м, внутрішньоквартальних – 21,3 м.

3. Аналіз висновків з огляду несучих конструкцій будівель наданих НДЛ ОДАБА показав, що переважна більшість обстежених об'єктів мають фізичний знос несучих конструкцій в межах 21...60 % (оцінка технічного стану «задовільний», «незадовільний»), отже підлягають реконструкції.

### **Summary**

**The review of technical state of building bearing structures of the Odessa central area based on study of resolutions provided by RL OSABA and main provisions of the draft master plan for the reconstruction of Odessa is done.**

1. Генеральний план м. Одеса: основні положення (Рішення міськради № 6489-VI від 25.03.2015 р.) [Електронний ресурс] / Офіційний сайт міста Одеса. – Режим доступу до проекту: <http://omr.gov.ua/ru/essential/69324/> (дата звернення 28.09.2015). 2. Приложение к схеме размещения памятников градостроительства и архитектуры на территории Жовтневого района г. Одессы [предварительный вариант] / Подготовили Штербуль Н.А., Панасенко Н.А., Шулепа Е.И., Урсол Е.В., Соловьева Н.Н.– Одесса, 1990-ті рр.. – 81 с. 3. ДБН В.3.2-1-2004. Реставраційні, консерваційні та ремонтні роботи на пам'ятках культурної спадщини. - К.: Держбуд України, 2005. – 121 с. 4. ДБН В.3.2-2-2009 Житлові будинки. Реконструкція та капітальний ремонт. – [чинний від 2010-01-01]. – К. : Мінрегіонбуд України, 2009. – 16с. 5. Александров Ю., Имуш В. Возвращение генплана / Думская.net [информационный портал г. Одесса]. – 06.11.12 – Режим доступа: <http://dumskaya.net/article/vozvrashchenie-genplana/> (дата обращения 10.04.12). 6. Глазырин В. Л. Концепция архитектурно-планировочного развития приморской зоны Одессы «Приморский бульвар-Морской вокзал / Глазырин В. Л., Маржиевская Н. Ю. // Реставрация, реконструкция, урбоекотология RUR-2011: сб. науч. работ [щорічник південно-українського відділення національного комітету ICOMOS] / редактори В.А. Лісенко та С.О. Постернак. – Одеса: Вид.-во «Optimum», 2011. – № 9-10. – С. 16–27. 7. ДБН В.1.2-14-2009. Загальні принципи забезпечення надійності та конструктивної безпеки будівель, споруд, будівельних конструкцій та основ. – К.: Мінбуд України,

2006. – 47с. 8. Сборник укрупненных показателей восстановительной стоимости жилых, общественных зданий изданий и сооружений коммунально-бытового назначения для переоценки основных фондов. Сборник №28 [Электронный ресурс]. – М., 1970. Режим доступа: <http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link=11154200.htm>. 9. СОУ ЖКГ 75.11 – 35077234. 0015:2009 Житлові будинки. Правила визначення фізичного зносу житлових будівель. – [чинний від 2009-02-03] – К., 2009. – 50 с. 10. Соколов В.К. Основные методы и приемы реконструкции жилых зданий / Соколов В.К. – М.: Стройиздат, 1969. – 232 с.