

## **АРХИТЕКТУРНЫЕ РЕСТАВРАЦИОННО-КОНСТРУКТИВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ ГОРОДА ОДЕССЫ И СПОСОБЫ ИХ РЕШЕНИЯ**

**Титинов В. В.** ассистент кафедры основ архитектуры и дизайна архитектурной среды  
*Одесская государственная академия строительства и архитектуры*

**Василенко А. Б.** док. арх., проф., заведующий кафедрой основ архитектуры и дизайна архитектурной среды

*Одесская государственная академия строительства и архитектуры*  
Тел.: 048-732-18-01

**Аннотация.** В данной статье рассмотрены вопросы необходимости проведения реставрационных и архитектурно-конструктивных работ в существующих жилых и общественных зданиях центральной части г. Одессы. Обозначены и исследованы характерные дефекты зданий. В результате анализа авторы предлагают способы решения обозначенных проблем.

**Ключевые слова:** исторический центр города, реконструкция, реставрация, архитектура, конструкции, жилые и общественные здания, фундаменты.

**Summary.** This article examines the question of the need for restoration, architectural, structural works to existing residential and public buildings of the Central part of Odessa. Identified and investigated characteristic defects of buildings. Because of analysis, the authors suggest ways to solve identified problems.

**Постановка проблемы и анализ исследований и публикаций.** Архитектурная и реставрационно-конструктивная сторона существующих жилых и общественных зданий – это одна из наиболее актуальных и в то же время сложных проблем центральной части города. Осуществляемые в городе реставрационные работы, реконструкция и развитие нового современного жилья направлены на улучшение условий жизни горожан, имеют особо важное значение в всестороннем качественном улучшении жизненного уровня одесситов. Особое значение приобретает обобщение опыта отечественных и зарубежных ученых и мастеров-практиков в этой области, определение прогрессивных принципов их архитектурной планировки и застройки, а также дальнейших путей развития и реконструкции. Отдельные вопросы по реставрации жилых и общественных зданий затрагивали в своих работах такие ученые, как: Грабарь И.Э. - «Реставрация в свете современной науки»; Никитин Н.В. - «Реставрация древних архитектурных памятников»; Покрышкин П.П. - краткие советы по вопросам ремонта памятников старины и искусства. Центр города - это история и гордость. В свое время многие исследователи убедительно доказали уникальность центра исторических городов юга Украины, а в частности города Одессы, что и было закреплено в проекте нового генерального плана. Но восстановление уникальных зданий центра города происходит минимальными темпами. Сегодня наблюдаются многочисленные разрушения на фасадах зданий. И вопрос этот далеко не декоративный, так как из-за этих разрушений зданиям необходим не косметический, а капитальный ремонт.

**Объект исследования.** Жилые и общественные здания центральной части города Одессы.

**Предмет исследования.** Архитектурные реставрационно-конструктивные проблемы жилых и общественных зданий в центральной части города Одессы и способы их решения

**Цель исследования.** Провести глубокий анализ, раскрывая архитектурно-конструктивные проблем жилых и общественных зданий, расположенных в центральной части города Одессы.

**Главной задачей** в области реставрации и реконструкции памятников архитектуры является дальнейшее улучшение условий проживания населения, экономичность архитектурных решений и совершенствование художественного облика застройки жилых и общественных зданий. Это требует пересмотра использования в существующей застройке приемов природно-климатических особенностей в значительной степени способствующих повышению качества их общего архитектурно-планировочного решения.

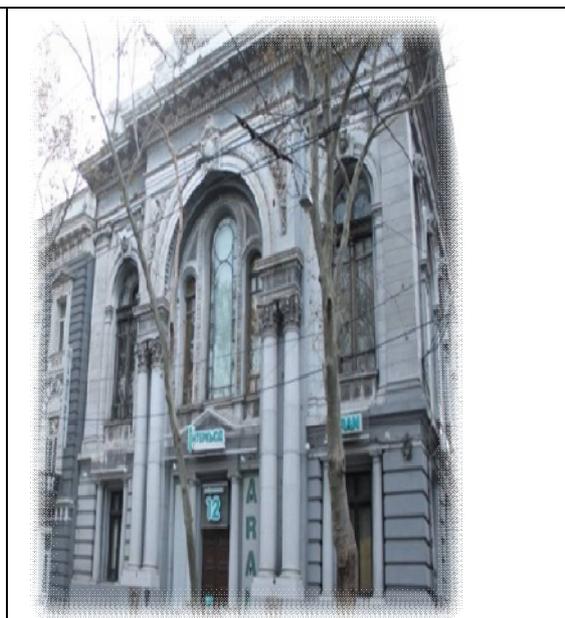
Дома старой постройки имеют много деформаций в виде трещин. Как пример можно привести здание библиотеки Одесского государственного университета по ул. Преображенской, здание по ул. Пушкинской 12, переданное Союзу архитекторов (рис. 2) и здание городского архива (рис. 3), здание горисполкома, дом, где жил Н.В. Гоголь (рис. 4). Этот перечень жилых и общественных зданий далеко не полный.

В последнее время на наших глазах не только деформируются, но и частично разрушаются уникальные здания города, такие как: Дом Руссова (рис. 5); Здание русского технического общества (рис. 6).

На наш взгляд существуют определенные причины такой деформации. Одна из которых говорит о том, что фундаменты не выполняют свою несущую функцию. Одесские дворики в центральной части города застраивались по принципу периметра. В центре двора колодец или потом водопроводная колонка, в дальнем углу общий туалет. Со временем в двадцатом столетии появилась водопроводная городская сеть, канализация, централизованное водяное отопление, газ и т.д. Вместе с появлением новых сетей появились новые проблемы по их эксплуатации. Это повлекло быструю усталость и деформацию, что привело к утечки воды в грунт и безусловно к разрушениям фундаментов [4].



*Рис. 1. Жилой дом,  
ул. Градоначальницкая, №1, Одесса.*



*Рис. 2. Здание Союза архитекторов,  
ул. Пушкинская, Одесса*



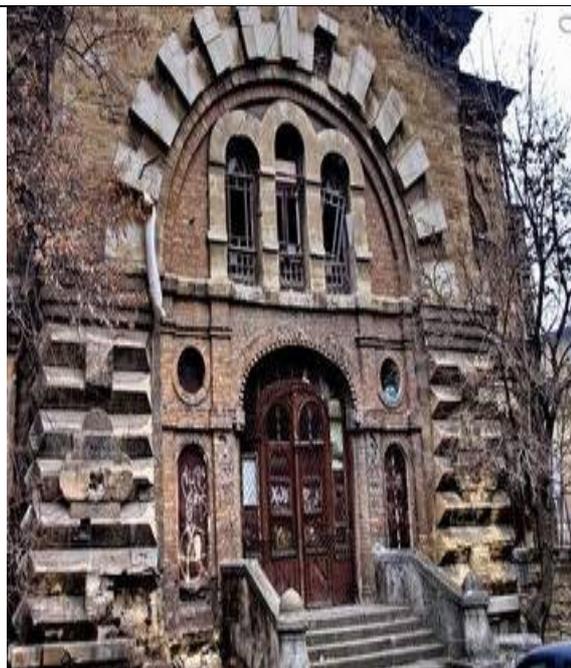
*Рис. 3. Здание Одесского архива «Бродская синагога», Одесса.*



*Рис. 4. Жилое здание, ул. Гоголя, Одесса*



*Рис. 5. Дом Руссова, Одесса*



*Рис.6. Здание Русского технического общества, Одесса*

Со временем проявляются специфические свойства одесских грунтов – оказалось, что при замачивании под нагрузкой они начинают несколько менять свою форму, размеры и прочность. В результате чего появляются трещины на фасадах и во внутренних пространствах зданий (перекошенные оконные и дверные проемы), а иногда и тяжелые последствия в виде обрушившихся частей зданий (балконов или фасадной стены). Архитекторы и строители прошлых веков безусловно рассчитывали на определенную специфику грунтов в центральной части города, иначе бы, здания не простояли по 100-150 лет. Деформации начались в последние пятьдесят – восемьдесят лет [3].

Анализируя многочисленные публикации в специальной технической литературе по

вопросу подъема уровня грунтовых вод, на сегодня еще только разрабатываются технические методы коммуникаций, которые бы на 100% уменьшили утечку воды. В связи с этим, для проектирования фундаментов на просадочных грунтах, предусмотрен длинный перечень защитных мероприятий (водозащитных, планировочных, конструктивных). В результате стоимость фундаментов на одесских грунтах, может достигать до 25% общей стоимости здания.

Для решения этой острой проблемы, необходимо обеспечить постепенное понижение уровня грунтовых вод. Резкое понижение грунтовых вод повлечет за собой массовые деформации зданий. Специалисты в этой области считают, что нужно создать сеть дренажных систем с насосными станциями, откачивающими грунтовые воды в канализацию, откуда они, пройдя через очистные сооружения, могут быть направлены в системы водоснабжения на технические нужды. При этом понижение уровня грунтовых вод должно быть рассчитано на длительный период времени (10 – 15 лет).

В старой части Одессы существует еще одна причина деформации зданий – катакомбы. Но в целом угроза центральной части города со стороны заброшенных катакомб не так серьезна. Печальным фактом является разрушение и уничтожение многих ценных зданий из-за новых застроек, которые уже возможно не будут восстановлены: здания на ул. Пантелеймоновской, напротив рынка «Привоз» (рис.7, рис.8, рис.9), здания на углу ул. Маразлиевской и Сабанского переулка, совсем недавно старинный особняк на территории бывшего санатория «Дружба» (рис.10, рис.11).



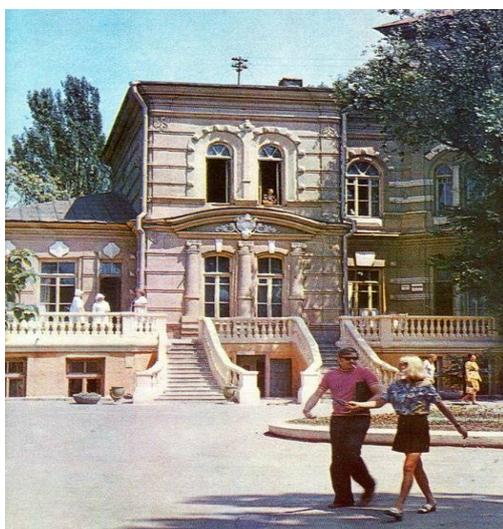
*Рис. 7. Жилое здание, Одесса  
(снесено в 2011 г.)*



*Рис. 8. Жилое здание, Одесса*



*Рис. 9. Жилое здание,  
Одесса (снесено в 2011  
г.)*



*Рис. 10. Здание санатория «Дружба»  
(снесено в 2016 г.), Одесса*



*Рис. 11. Здание санатория «Дружба» (снесено 2016 г.),  
Одесса*

Чем располагает сегодня строительная практика в Одессе для остановки деформаций и спасения оседающих домов? Существует много способов усиления фундаментов: путем их укрепления, замена на новые фундаменты из сборных элементов, применение свай и т.д. Наиболее подходящими являются два способа: химическое закрепление грунта и специальные буро-инъекционные сваи.

**Химический способ.** Химическим способом закрепления грунта выполнено большое количество работ, в том числе и Одесского Национального Академического театра Оперы и Балета. Здание театра, требует непрерывного контроля и высококвалифицированного обслуживания [1].

**Буро-инъекционные сваи.** Буро-инъекционные сваи, устройство которых состоит из бурения наклонной установкой ряда скважин небольшого диаметра сквозь фундаменты, установки в них арматурных каркасов и нагнетания под давлением цементного раствора. Считается, что этот способ для наших целей наиболее подходящий.

Скорость, надежность, исключение всяких раскопок, относительная простота и экономичность - главные достоинства этого способа, разработанного в Италии под названием «корневидные фундаменты» и успешно применяемого во многих странах, в том числе и в нашем городе Одессе [5].

**Выводы.** Проблема сохранения зданий сформировавших архитектурный облик Одессы стоит очень остро. Архитектурная среда города складывается не только из уникальных зданий, но и из фоновой застройки, которая создает и формирует городской ансамбль, идентичность города.

В связи с этим возникают огромные задачи по планомерной реализации мероприятий по сохранению архитектуры в центральной части города Одессы. В ходе осуществления важно предусмотреть, чтобы намечаемое «оздоровление» жилых и общественных зданий и в целом городской среды, повышение жизненных удобств населения на каждом этапе развития города отвечали рациональным и экономическим затратам средств на реконструкцию и обновление архитектурных объектов. Таким образом, архитектурное обновление, реставрационные, конструктивные работы и впредь остаются значительными и актуальными задачами возрождения городской среды, которая имеет прекрасное имя Одесса.

## ЛИТЕРАТУРА

1. Гендель Э.М. Инженерные работы по реставрации памятников архитектуры: Учеб. Пособ / Э.М. Гендель - М.: Стройиздат, 1980.
2. Михайловский Е.В. Реставрация памятников архитектуры. Развитие теоретических концепций / Михайловский Е.В. - М.: Стройиздат, 1971; Методика реставрации памятников архитектуры / Под ред. Е.В. Михайловского. - М.: 1977.
3. Мюллер-Менкенс Г. Новая жизнь старых зданий. Непрерывность развития архитектуры / Мюллер-Менкенс Г – М.: Стройиздат, 1981. – 83 с.
4. Современный облик памятников прошлого (Историко-художественные проблемы реставрации памятников архитектуры) / Под ред. А.С. Щенкова. - М.: Стройиздат, 1983.
5. Тимофеенко В.И. Одесса. Відродження Одесси / В.И. Тимофеенко – Киев: Будівельник, 2006. – 190 с.