

Особенности реконструкции жилых кварталов, расположенных в историческом ареале г.Одессы

Ушканов А.П., Федорова Т.Н.

Одесский филиал института «НИИпроектреконструкция», г.Одесса

Рассмотрена возможность улучшения жилищных условий старого жилого фонда, расположенного в историческом ареале, на примере историко-градостроительного обоснования «Реабилитация здания жилого дома с надстройкой мансардного этажа по улице Пушкинской, 68 г.Одессы»

Улучшение комфортности жилого фонда, затрагивает не только реконструкцию жилья, выстроенного в период расцвета массовой застройки кварталов по типовым 5-ти этажным строениям (2-ой пол. XX в.), но и в более ранний период строительства.

В городах с богатой градостроительной историей, каковым является г.Одесса, строительный бум приходился также на период первоначального развития города, весь XIX и нач. XX в.

Расположенный на берегу Черного моря в выгодной для мореплавателей гавани, город зарождался как город-порт с причальными молами и карантинном.

Выше кругого обрывистого берега «неприглядной скалистой местности», как пишет в книге «Старая Одесса» Александр Де Рибас, находилась построенная турками маленькая крепость Ени-Дунья (что в переводе означает Новый Свет) площадью не более 10-12 соток.

У стен крепости располагалось местечко Хаджибей (современный Приморский бульвар).

Планировка нового приморского города выполнялась под руководством инженера–полковника Франца де Волана, разумно использовавшего топографию местности и климатические условия края.

«Одесса с самого начала была спланирована таким образом, что все последующие архитекторы не смогли ее обезобразить» – свидетельствуют историки.

Наличие балок определило ориентацию улиц. На разработанном военным инженером–полковником де Воланом первом генеральном плане города прорисованы прямыми линиями улицы - вдоль и поперек, под прямым углом существующих широких балок, Военной и Карантинной, с разбивкой на кварталы.

На изломе улицы Преображенской под углом 45° была обозначена другая сетка кварталов, таких же четких и прямолинейных, ориентированных относительно Водяной балки (рисунок 1).

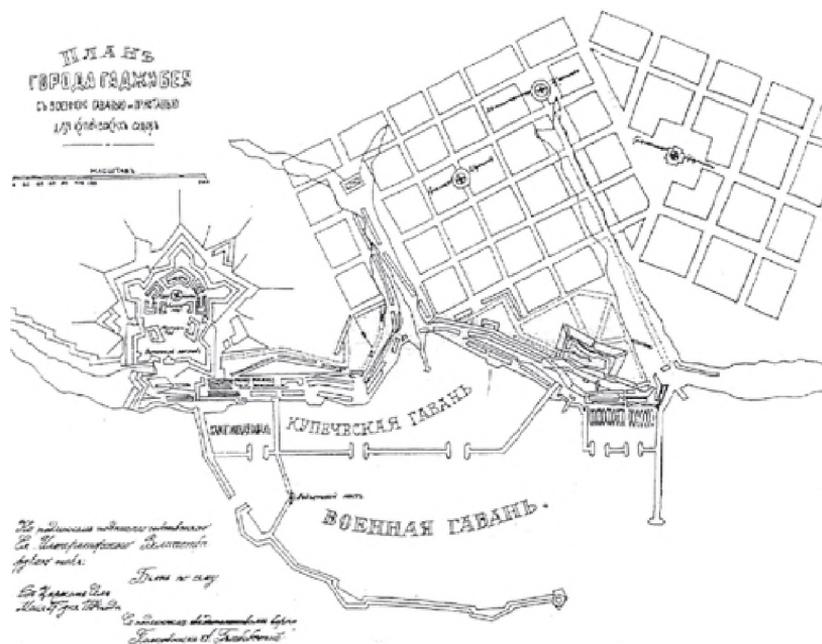


Рисунок 1. План г.Хаджибей (Одесса), разработанный в 1764 г.

Жилая зона располагалась на возвышающемся плато с большим территориальным резервом. Широкая долина Карантинной балки предназначалась для складов. Овраги использованы как спуски из города в порт.

Таким образом предусматривалось разграничение жилой и производственной (портовой) территорий в двух уровнях, и это явилось прогрессивным стилем в городской планировке.

Первые земельные участки в начинающемся строиться городе первый градоправитель, начальник Одесского порта генерал-майор де Рибас, выделял собственной властью, но с неперемным условием последующей застройки каменными строениями. Отвод мест частным лицам под застройку и право на вечное владение при условии застройки оформлялось «открытым листом», за городом оставалось право отбирать незастроенные участки по прошествии 2-х лет.

Пример был подан самим де Рибасом. Он построил себе домик у Карантинной балки (не сохранился). В первый год было роздано всего 159 участков.

Греческий форштадт - или нынешние Греческая, начало Ришельевской и Итальянской – нынешняя Пушкинская - покрылся небольшими каменными домиками и землянками.

Город разрастался, строились обширные хлебные «магазины», зерновые склады, казенные, культовые здания, большие по тем временам 2-этажные особняки и доходные дома – необходимость в жилье увеличивалась.

К этому периоду Одесса сложилась как крупный город-порт средиземноморского типа, как ведущий хлебный экспортер. Внешний облик города был сформирован преимущественно творениями итальянских зодчих: братьев Фраполли, Торричелли, Боффо, Далаква, Скудиери, Моранди, Камбиаджио. Классические жилые и общественные здания, имитирующие античные, производили впечатляющий эффект. Они были красивы, эстетичны, функциональны, но отнюдь не роскошны. В городе господствовал камерно-патриархальный уют, лишенный кичливости и навязчивой помпезности.

С 1980 г. в государственном институте «Гипроград» (г.Киев) начаты работы над очередным генеральным планом. Этим документом предусматривались мероприятия относительно защиты исторического ареала. Были определены его границы и выполнен опорный план с размещением ценных исторических ансамблей и комплексов.

Специалистами інститута «Укрпроектреставрація» була проведена інвентаризація цінних споруджень. Було виділено ядро історического ареала - аутентичний ансамбль Приморського бульвару, Думська, Театральна і Катерининська площі.

Вистроєнні в дореволюційний період строєння сьогодні розполагаються в історическому ареалі.

Планировочна структура г.Одеси признана, як одне з найбільших досягнень отечественной градостроительной культуры периода классицизма. Она отличается четким зонированием и взаимосвязью основных элементов городской структуры.

В результате развития города сформировались основные зоны и места концентрации памятников на территории города. Произведением градостроительного искусства, прежде всего, является центральная часть города, ограниченная прежним Внешним бульваром (в границах плана города 1811 г.). Планировка кварталов, улиц и площадей, которая является одним из значимых явлений отечественного классицизма и ампира, дополняется высокохудожественной застройкой XIX и XX вв.

В центральной части города сформировались архитектурные ансамбли улиц Гоголя, Дворянской, Пастера, Преображенской, Дерибасовской с Греческой площадью, Пушкинской с Привокзальной площадью, Садовой, Александровского проспекта.

Относительно размеров исторического центра, следует отметить, что сегодня территория исторического ареала. Одеси в границах плана 1811 г. охватывает приблизительно 1400 га.

В этой части города расположены все значительные объекты культуры, науки, здравоохранения, бизнеса, торговли, туризма, администрации. За более, чем двухсотлетнее существование города, планировочная система этой части сохранилась полностью. Несмотря на то, что отдельные планировочные элементы, а именно, система площадей и проспектов, утратили свое первоначальное функциональное назначение, основные метрические параметры улиц, площадей, проспектов и бульваров остались неизменными.

В контексте разработки комплексной программы сохранения исторического центра г.Одеси были предложены основные градостроительные комплексы.

В состав **первого комплекса**, кроме Приморского бульвара с Потемкинской лестницей и фронтальной застройкой, входит Думская площадь, Театральная площадь, Катерининская площадь, ул.Преображенская,

включая Соборную площадь, Дерибасовская улица, включая Греческую площадь, Приморскую улицу и Польский спуск.

Второй комплекс охватывает застройку Александровского проспекта от Греческой площади до ул.Б.Арнаутской.

В третий комплекс входит застройка ул.Пушкинской: от ул.Дерибасовской до ул.Пантелеймоновской, включая Привокзальную площадь.

Застройка ул.Садовой от ул.Преображенской до ул.Торговой, включая площадь Нового рынка, относится к **четвертому комплексу** программы сохранения исторического центра г.Одессы.

Пятый комплекс охватывает застройку ул.Маразлиевской, включая территорию Александровского парка (парка им.Т.Шевченко) – рисунок 2.

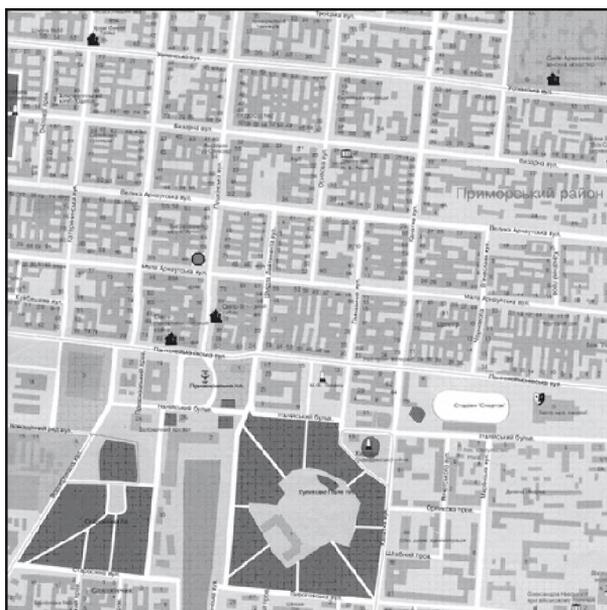


Рисунок 2. Схема размещения участка реабилитируемого здания в системе застройки исторического центра г.Одессы

В сохраняемом историческом центре города находится большое количество памятников местного и национального значения, отличающихся архитектурными решениями разных стилей; от пышных, парадных, с ярко выраженной индивидуальностью, украшенных множеством архитектурных деталей, до более спокойных со сдержанной декоративной отделкой фасадов.

Среди зданий – памятников градостроительства и архитектуры на территории исторического ареала имеется большое количество жилых строений постройки XIX-нач.XX вв., также имеющие статус национальных памятников и исторических памятников местного значения. В заповедной зоне скромно ютятся жилые строения ранней постройки, не относящиеся к охраняемым зданиям.

Многие из перечисленных жилых строений подвергались неоднократной реконструкции.

В начале 2-ой четверти XX в. многие жилые строения, будь то особняки или доходные дома, перестраивались под коммунальное заселение.

В послевоенное время XX в. и в нач.XIX в. реконструкция жилых домов преследовала улучшение жилищных условий с разделом коммунальных квартир, отделением их в самостоятельные и улучшением жилищных условий.

Внутренняя планировка модернизированных квартир чаще всего не соответствует требованиям современных нормативных документов. Да и по архитектурной выразительности и градостроительной значимости некоторые здания, расположенные в историческом ареале города, не соответствуют критериям, предъявляемым к памятникам культурного наследия.

Ценность их заключается лишь в том, что они расположены в границах охранной исторической зоны города, режим использования которой определен научно-проектной документацией, утвержденной приказом Министерства культуры и туризма Украины от 20.06.2008 г. за №728/0/16-08.

Одним из таких жилых зданий является жилой дом №68 по ул.Пушкинской - угол ул.Малая Арнаутская. Построено здание в 1840 г. Решением ОИК за №380 от 27.12.1991 г. внесено в список памятников градостроительства и архитектуры местного значения г.Одессы (реестр №8787).

Строение имеет Г-образную в плане конфигурацию со срезанным углом стыковки блоков. Здание 2-хэтажное, со стороны ул.Малой Арнаутской боковым торцом вплотную примыкает к 4-хэтажному жилому дому, со стороны ул.Пушкинской – к 2-хэтажному, с высоким цокольным этажом жилому дому.

«Неприкосновенность» здания заключается в расположении его в границах центрального исторического ареала г.Одессы. Постановлением Кабинета Министров Украины от 27.12.2001 г. за №1760 «Об утверждении порядка определения категорий памятников для занесения объектов

культурного наследия в Государственный реестр недвижимых памятников Украины» здание, как не отвечающее критериям, предъявляемым к памятникам культурного наследия, исключено из реестра недвижимых памятников Украины. Простота архитектурных форм фасадов здания и его декоративного оформления не соответствует парадности, изысканности, ярко выраженной индивидуальности, монументальности, присущих ни одному из архитектурных стилей, обогативших архитектурное наследие в охраняемой зоне города (рисунок 3).



Рисунок 3. Фотофиксация. Жилой дом по ул.Пушкинской,68 -
угол ул.Малая Арнаутская

Строение отличается сдержанной декоративной отделкой фасада. Архитектура обследуемого здания ограничена простыми формами, с рядовой установкой оконных и дверных блоков равномерного членения, наличием карниза в уровне свеса кровли и наличников по периметру оконных проемов прямоугольного очертания. Других декоративных элементов, украшающих или отягощающих фасады здания, не имеется. Рассматриваемое здание является примером старейшей жилой застройки города XIX в. Максимальная высота фасада здания от уровня дневной поверхности составляет 9,10 м.

За период своего существования здание глобальных реконструкций не претерпело. Отмечены лишь изменения в планировке помещений 1-го этажа.

В настоящее время архитектурный облик рассматриваемого зда-

ния и его высотные габариты диссонируют с фронтальной застройкой окружающих зданий как со стороны его месторасположения, так и с противоположных сторон улиц Пушкинской и Малой Арнаутской.

В границах обследуемого квартала расположены объекты культурного наследия:

- ул.Пушкинская, №№64, 66;
- ул.Ришельевская, №55;
- ул.Большая Арнаутская, №55.

Учитывая расположение его в границах центрального исторического ареала г.Одессы, на территории которого ограничена хозяйственная деятельность, с целью сохранения традиционного характера архитектурной среды, дальнейшая разработка реабилитации рассматриваемого здания должна выполняться с учетом исключения возможного ущерба архитектурному наследию окружающей среды.

Анализ нормативно-правовых условий, современного состояния застройки, благоустройства и озеленения, сравнительная характеристика всех зданий квартала, визуальное восприятие фронтальных акцентов, попадающих в поле зрения, наряду с рассматриваемым зданием по ул.Пушкинской и Малой Арнаутской, свидетельствуют о том, что реставрация с надстройкой мансардного этажа без устройства пристроек, выступающих на фасад здания без изменения функционального назначения 1-го и 2-го этажей здания не нарушит принципиальную структуру и декор имеющихся в квартале памятников.

Реабилитация с устройством мансардного этажа рассматриваемого объекта, вследствие отсутствия расширения существующих горизонтальных границ здания, не потребует внесения изменений градостроительной документации.

Учитывая тот факт, что обследуемое здание не обладает охранным статусом памятника, а ценность его заключается в принадлежности к фронтальной застройке улиц Пушкинской и Малой Арнаутской, историко-градостроительным обоснованием «Реабилитация здания жилого дома с надстройкой мансардного этажа по улице Пушкинской,68», выполненным специалистами Одесского филиала института «НИИПроектреконструкция», рекомендовано выполнить реабилитационные работы здания с надстройкой мансардного этажа без пристроек к фасадам и расширения горизонтальных границ здания (рисунок 4).



Рисунок 4. Визуалізація 1-го рівня. Вид з угла улиц Пушкінської і Малої Арнаутської на реабілітуване здание с высоты человеческого роста

Предусматриваемая реабилитация существующего здания не коснется изменений красных линий прилегающих улиц и дорог, изменения функционального или целевого назначения территории, дополнительной прокладки инженерных сетей, изменения функционирования транспортной сети прилегающих улиц и организации новых транспортных движений.

Такой подход совпадает с принципиальными положениями Комплексной программы сохранения исторической застройки г.Одессы.

Таким образом, проект реабилитации здания с надстройкой мансардного этажа не имеет градостроительного направления. Предусмотренные изменения визуального соотношения объемов не должны создавать или усиливать визуальное влияние обследуемого здания в существующей системе застройки квартала. Предполагается надстройкой мансардного этажа приблизить обследуемое здание к визуальному восприятию соседних зданий, не нарушая существующие акценты имеющихся памятников культурного наследия. Таким образом, уменьшится разрыв архитектурной ценности реабилитируемого здания и окружающих его зданий-памятников, не уменьшив значимость последних.

Высотное ограничение объекта реабилитации с надстройкой мансардного этажа было определено, исходя из высот существующих архитектурных акцентов, которые находятся в непосредственной визуальной доступности, а именно зданий №66 и №64 по ул.Пушкинской и №52 по ул.Малой Арнаутской.

Соблюден также «принцип золотого сечения» - $1/0,62$ (где 1 - ширина улицы, 0,62 – коэффициент для определения высоты здания) стеновой конструкции, являющейся неотъемлемой частью русского классицизма, по схеме которого, в основном, застраивалась Одесса. Ширина ул.Пушкинской в пределах квартала составляет 32,0 м; ул.М.Арнаутской – 28,0 м.

Основываясь на принципе «золотой пропорции», идеальное соотношение высоты фасадной части здания к ширине улицы должно составлять наиболее приближенное соотношение к 0,62, не более.

Проводя анализ высот фасадов имеющихся памятников в обследуемом квартале, можно утверждать о недостаточной высотности видовой застройки квартала в части сохранившихся памятников по ул.Пушкинской,66 и ул.Пушкинской,64.

Приблизить эти соотношения к «золотой пропорции» возможно при устройстве над ними мансардных или рядовых этажей в зависимости от технического состояния каждого из этих зданий.

Высота фасадных стен зданий в этом случае может достигать:

- жилого дома №66 – 13,00 м;
- жилого дома №64 – 13,70 м.

При таком подходе к решению высотных акцентов квартала высоту рассматриваемого здания под №68 возможно увеличить, не ограничивая его имеющейся высотой фасадов существующих зданий-памятников квартала.

Высоту стеновой конструкции реабилитируемого здания предполагается довести до 11,40 м. При этом соотношение составит $11,40/32 = 0,36$ по отношению к ул.Пушкинской и $11,40/28 = 0,41$ со стороны ул.М.Арнаутской. В том и другом направлениях принцип «золотой пропорции» соблюден.

При реабилитации выше упомянутых зданий – памятников архитектуры и градостроительства по ул.Пушкинской под №68, №66 и №64 необходимо строго соблюдать аутентичность их первоначальному облику.

Учитывая объемно-пространственное решение указанных доминирующих зданий, максимальная высота фасадной стены реабилитируемого объекта с надстройкой мансардного этажа не должна превышать уровня портиков с фронтонами соседних зданий по ул.Пушкинской, т.е. должна быть не более 11,4 м от дневной поверхности земли. Расширение здания в плане не допустимо.

Получено 01.09.2010