

УДК.72.02.711

**Н.Ю. Мержієвська,**  
*аспірант каф. основ архітектури та  
архітектурного проектування, КНУБА*

## **ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ВІДНОВЛЕННЯ СЕРЕДОВИЩА ПАМ'ЯТНИКА**

Анотація: У статті розглядається питання про саме істотне завдання реконструкції - найбільш позитивному й доцільному визначенні сучасної функції для пам'ятників архітектури, близької або співзвучної для таких будинків, привабливою і економічно доцільною. Зроблено пропозиції про методи реконструкції й передпроектних дослідженнях.

Ключові слова: містобудування, готель, реконструкція, реставрація, функція, історичний готель.

Проблема збереження архітектурної й містобудівної спадщини сучасних міст безпосередньо пов'язана із завданнями реконструкції, реставрації й збереження пам'ятників архітектури й історичної спадщини. Головним у реконструкції історичної забудови є найбільш повна адаптація пам'ятника до сучасних функцій і одночасне збереження, відтворення його художньої виразності. Використовуючи сучасні технології будівництва, розвиток суспільства й економіки, необхідно, застосовуючи такі методи реконструкції, як пристосування, модернізація й перепланування, реставрація й капітальний ремонт, повернути коштовні будинки й спорудження у функціональну систему міста, його культурне й громадське життя.

Реконструкція будинку передбачає проведення наступних робіт: повну або часткову реорганізацію функціональної схеми, зміна габаритних розмірів (надбудова, прибудова), об'єднання зі структурами прилягаючої забудови й технічних характеристик, повна заміна всіх інженерних комунікацій (попередня розробка технологічної схеми в умовах зони реставрації), посилення або заміна несучих конструкцій. При проведенні реконструкції доцільно використовувати підземного, горищні й простору внутрішніх двориків з метою підвищення техніко-економічних показників і пристрою найбільш універсальної функціональної схеми об'єкта для інвестиційної привабливості. Наприклад, по проекті реконструкції готелю Червоної в Одесі, конгрессхол, конференцзали були запроєктовані у внутрішньому дворі, а суспільні санвузли й гардероб у підвальной частині (див. схему реконструкції).

Здійснення реконструкції будинку це складний і трудомісткий процес, особливо в умовах сформованої історичної забудови міста, де до реконструкції об'єкта прилягає не менш коштовна й часто, що бідує в капітальному ремонті

забудова. Тому використання будівельної техніки, розробка проекту реконструкції будинку, технологічних карт повинні бути з урахуванням збереження коштовної прилягаючої забудови. Часто інвестиційний проект міняється у зв'язку з непередбаченим ремонтом або додатковими посиленнями конструкцій реконструкції або прилягаючого будинку (приклад реконструкції готелю Бристоуль в Одесі й розташованого в зоні будівельного майданчика музею Пушкіна - див. схему).

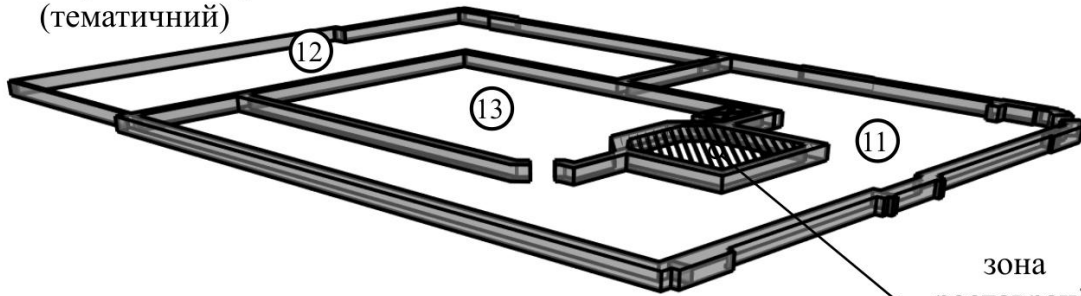
Витрати на реконструкцію історичного будинку зростають у зв'язку зі станом, що погіршується з роками, об'єктів і відсутністю системи наукових рекомендацій і державних систем документів, часто перевищуючи витрати на нове будівництво. Тому створення чітких рекомендацій і системи передпроектних досліджень, моніторингу об'єкта в системі розвитку міста, його цінності й стани його матеріальної структури, дасть можливість прийняття правильного функціонального призначення об'єкта або перетворення його в багатофункціональний комплекс, дасть якісну зміну техніко-економічних показників, підвищення надійності й ефективності використання будинку після його реконструкції, повернення його в культурне, суспільне й соціальне життя міста. Що, як наслідок, створить інвестиційну привабливість і можливість своєчасного ремонту й збереження пам'ятника в принципі.

По сформованій системі ціноутворення в будівництві вартість визначається шляхом складання кошторисної документації, для розробки якої необхідні проектні дані з переліком планованих робіт, відомістю планованих матеріалів, склад яких визначається передпроектним аналізом, функціональним рішенням об'єкта, визначенням його в системі сучасного ринку житлових або суспільних будинків і як наслідок визначення його майбутнього статусу. В умовах реконструкції саме передпроектний моніторинг і дослідження історичної цінності об'єкта можуть виявити обсяги зон реставрації, перелік особливо дорогих будівельних матеріалів і робіт, нечасто використовуваних у новому будівництві, що звичайно ж відчутно впливає на загальний інвестиційний проект і будівельний кошторис реконструкції, відрізняється від загальноприйнятих будівельних розцінок, може визначити обсяг фактичних витрат. Тому, етап передпроектних досліджень необхідний і дає можливість визначити найбільш правильну схему реконструкції, визначити метод або систему методів реконструкції рекомендуються для конкретного об'єкта (див. приклади схем). Для пам'ятника архітектури з втраченої первісною функцією або зі збереженої, але потребуючої модернізації повинне бути обране таке функціонально-планувальне рішення, такий технологічний процес, така модернізація, що у найменшому ступені вступить у протиріччя з існуючою художньою й композиційно-просторовою структурою.

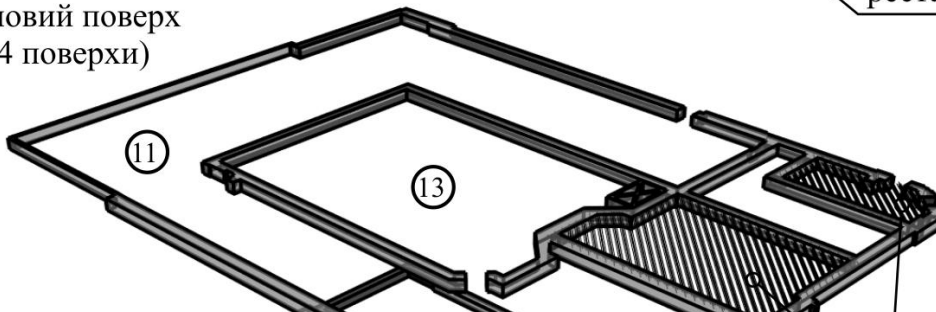
На прикладі історичних готелів міста Одеса видно, що в зоні реставрації з високо коштовними ліпними елементами, унікальної колористкою і сюжетом розпису, може розміщатися суспільна функція (холи й вітальні дорогого готелю, обідні зали тематичного ресторану), а в нових прибудовах - технічні приміщення для сучасних систем інженерного встаткування, система кухонного блоку, стандартний сучасний номерний фонд готелю, приміщення з новими високо технологічними функціями сучасного дорогого готелю й т.д. (див на схему). Прийом об'єднання приміщень зі збереженим або історичним виглядом, що відтвориться високомистецьким, у суспільну функцію, композиційне розкриття цих просторів дає їм можливість участі в структурі суспільних і культурних цінностей, підвищує категорію, наприклад готелю. Використання прибудов і надбудов дає збільшення й модернізацію номерного фонду в умовах найціннішої історичної забудови (на прикладі наведених об'єктів), що створює інвестиційну привабливість реконструкції об'єкта, може виправдати високі витрати в зоні реставрації. Світовий досвід показує, що постійне продовження життя будинку і його схоронність, обумовлюють безперервною функціональною діяльністю цього спорудження, модернізація й відповідність всіх його систем сучасним вимогам і умовам суспільства.

Розробка схеми реконструкції з виявленням зони реставрації, нових обсягів об'єкта, техніко-економічних показників може послужити відправною крапкою в розробці функціональної схеми й майбутнього статусу об'єкта, що й відрізняє реконструкцію й проект відтворення від нового будівництва.

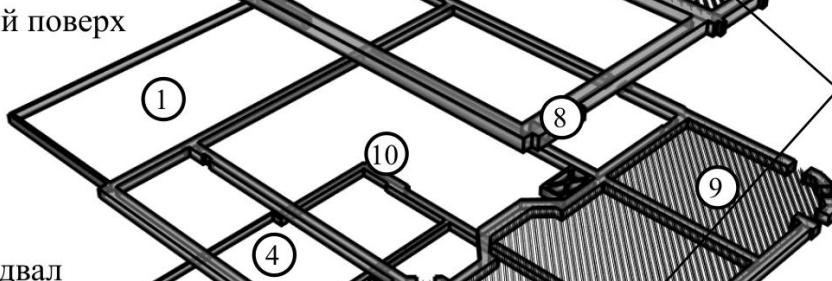
мансардний поверх  
(тематичний)



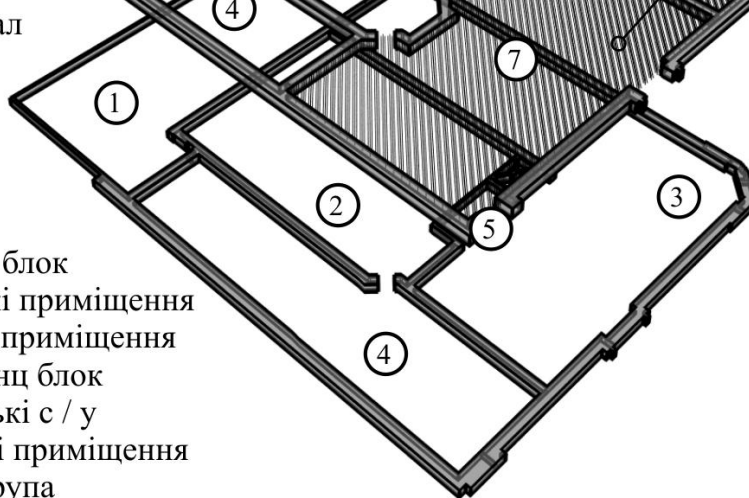
типовий поверх  
(4 поверхи)



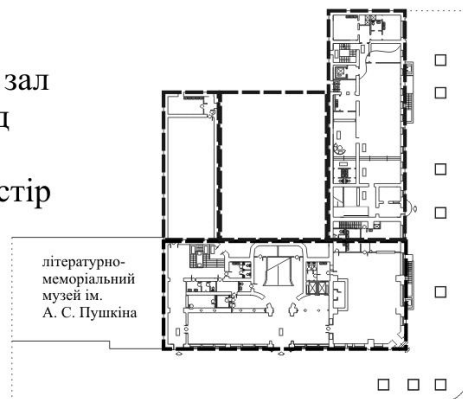
перший поверх



підвал



1. кухоний блок
2. складські приміщення
3. технічні приміщення
4. конференц блок
5. громадські с / у
6. службові приміщення
7. вхідна група
8. магазини
9. ресторан
10. універсальний зал
11. номерний фонд
12. фітнес зона
13. атріумний простір



До реконструкції



Після реконструкції

літературно-  
меморіальний  
музей ім.  
А. С. Пушкіна

літературно-  
меморіальний  
музей ім.  
А. С. Пушкіна

## Література

1. Висковський К. Путівник по місту Одесі.-1875.-22 с.
2. Крис Ван Уфелен, Г. Уфелен 1000 Європейських готелів.- Браун, 2007-1024 с.
3. Максименко В. Два століття Одеського Міського театру.- Астропринт, 2005.- 336 с.
4. МН Кунц Luxury Hotels.-Ті Неуес, 220 с.
5. М. Кссиди Книга готелів.-Taschen, Кельн,-2002.-400 с.
6. Національний стандарт України Класифікація готелів. ДСТУ 4269:2003 АА236341.
7. Пилявский В., Лев Влодек О рботах архітектора в Одесі.-Вечірня Одеса 16листопада 1985.
8. Пруцин О.И., Рымашевский Б. Архітектурно-історичне середовище.-М: Стройиздат, 1990. 408 с.
9. Тимофеенко В.И., Одеса: Архітектурно-історичний нарис.-К.: Будівельник, 1983, 160 с.

## Аннотация

В статье рассматривается вопрос о самой существенной задаче реконструкции - наиболее положительном и целесообразном определении современной функции для памятников архитектуры. Сделаны предложения о методах реконструкции и предпроектных исследованиях.

Ключевые слова: гостиница, реконструкция, реставрация, градостроительство, функция, исторический отель.

## Annotation

The article discusses the most significant problem of reconstruction - the most positive and appropriate definition of modern features for architectural monuments, near or in tune for such buildings, attractive and economically viable. Make proposals on the methods of reconstruction and pre-studies.

Keywords: Urban, Hotels, Reconstruction, Restoration, Function, historichotel.