

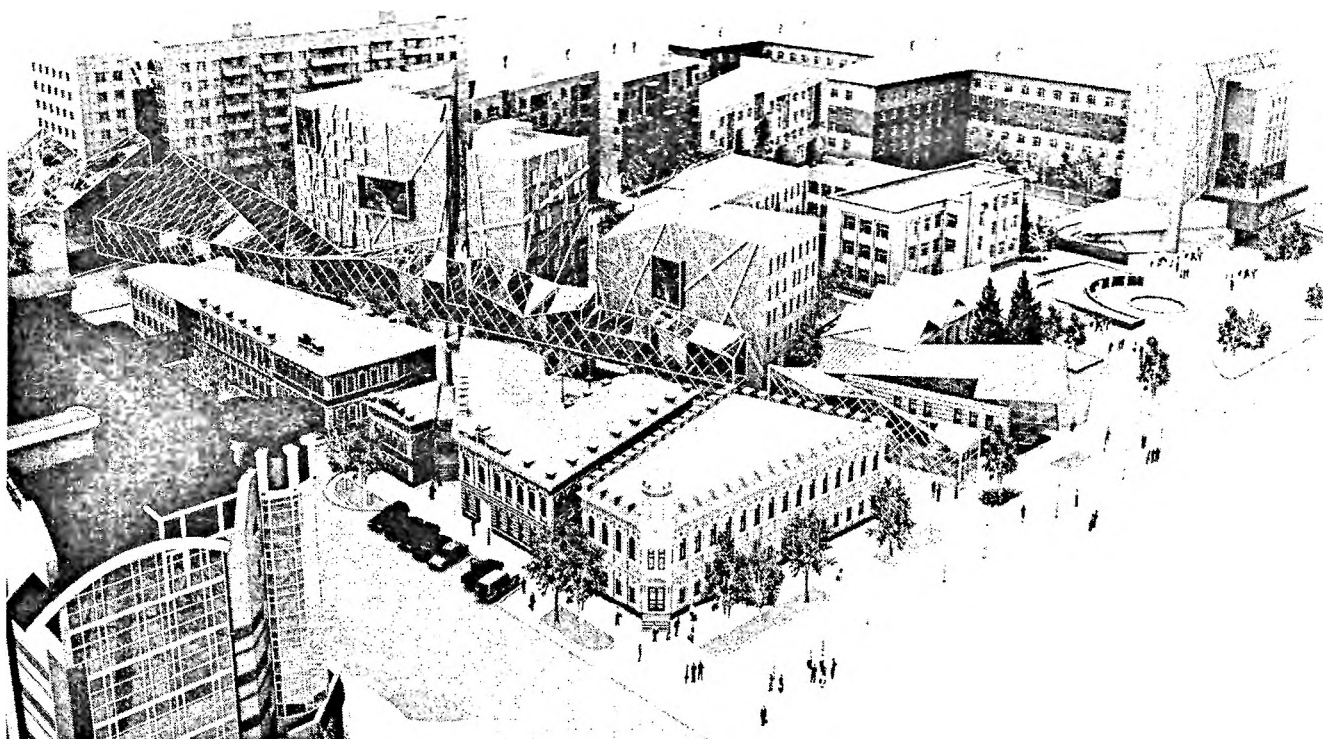
МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ  
УЧРЕЖДЕНИЕ ОБРАЗОВАНИЯ  
«БРЕСТСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»

---

Кафедра архитектурного проектирования и рисунка

«Реконструкция квартала застройки  
центральной части города»

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ



В методических указаниях приведены общие сведения о реконструктивных мероприятиях, проводимых в исторических центрах городов. Дана методика выполнения курсовой работы. Описание выполнения курсовой работы включает: постановку задачи проекта, перечень необходимых исследований для выполнения работы, иллюстративный материал.

Составители: Н.Н. Власюк, заведующий кафедрой АПиР, кандидат архитектуры,  
Д.Г. Новик, ст. преподаватель

Рецензент: Жминько М.М. главный архитектор филиала ОАО «Брестрестраваццяпроект»

## СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	4
Основные понятия	4
1. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ РЕКОНСТРУКЦИИ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ И ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНЫХ ОБЪЕКТОВ	5
1.1. <i>Виды, режимы и методы реконструкции</i>	5
1.1.1. <i>Виды реконструкции</i>	5
1.1.2. <i>Режимы реконструкции</i>	6
1.1.3. <i>Архитектурно-градостроительные методы реконструкции</i>	6
1.2. <i>Европейский опыт реконструкции городских центров</i>	7
2. СОДЕРЖАНИЕ И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ВЫПОЛНЕНИЯ КУРСОВОГО ПРОЕКТА (НА ПРИМЕРЕ РЕКОНСТРУКЦИИ КВАРТАЛА ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ Г. БРЕСТА)	12
2.1. <i>Цели и задачи курсового проекта</i>	12
2.2. <i>Предпроектные исследования</i>	12
2.2.1. <i>Учебно-исследовательская работа (УИРС)</i>	12
2.2.2. <i>Предпроектные исследования</i>	12
2.3. <i>Разработка концепции преобразования района реконструкции</i>	16
ЛИТЕРАТУРА	17
ПРИЛОЖЕНИЯ	18

**«... сохранять или реконструировать. В этом надуманном противостоянии нет и не может быть победителей – надо сохранять и реконструировать. Реконструировать – сохраняя. Сохранять – реконструируя».**

**А.Э. Гутнов.**

## **ВВЕДЕНИЕ**

Каждый город имеет свой неповторимый облик. Возникая и развиваясь в своеобразных условиях и в разные исторические времена, он находится в непрерывном изменении.

В городах, имеющих многовековую историю, как правило, всегда есть исторический центр, откуда началось их формирование. Он составляет лишь небольшую часть территории города в его современных границах. Однако функциональное, композиционно-художественное и символическое значение исторического центра неизмеримо выше. Здесь находится культурный и административный центр, расположены культовые сооружения, лучшие магазины, театры, музеи и другие учреждения культуры. Здесь же сосредоточена большая часть историко-архитектурных памятников. Все это делает старое ядро города важнейшим и уникальным элементом всей системы общегородского центра, работающим на горожан и на многочисленных приезжих, специфической зоной «культурного восстановления». Причем притягательность этой зоны возрастает по мере того, как в периферийных новых районах города все более остро ощущается нехватка запоминающихся, соразмерных человеку пространств, образцы которых старый город демонстрирует буквально на каждом шагу.

Вырисовывается трудноразрешимое противоречие. С одной стороны, необходимо сохранять старый центр, его сложившуюся планировочную структуру, расположенные на его территории памятники – и речь здесь идет, прежде всего, о нарушении исторически сложившихся принципов застройки улиц, традиционных визуальных связей и зрительных перспектив, о строительстве зданий, плохо связанных по своим объемно-пространственным и стилистическим характеристикам с окружающей застройкой. С другой стороны, надо сделать сложившуюся городскую среду по-настоящему жизнеспособной и комфортной, надо не только бережно поддерживать, но и непрерывно обновлять ее. Это единый, комплексный процесс, включающий и реставрацию, и ремонт, и благоустройство, и новое строительство как необходимые составляющие.

## **Основные понятия**

**Ценные объекты историко-градостроительной среды** – сохранившиеся исторические здания и сооружения, обладающие выраженными архитектурно-художественными, типологическими, историко-архитектурными особенностями и стилистикой, имеющие мемориальное значение, градоформирующее значение, являющиеся частью архитектурных (градостроительных) ансамблей или комплексов.

**Рядовые объекты историко-градостроительной среды** – сохранившиеся исторические здания и сооружения, не обладающие выраженными архитектурно-художественными особенностями и стилистикой (или полностью потерявшие эти качества в результате ремонтов и реконструкций), не имеющие мемориального или градоформирующего значения.

**Историко-культурные ценности** – материальные объекты, имеющие выдающиеся духовные, художественные и документальные достоинства, которым придан статус историко-культурной ценности; памятники архитектуры – здания и другие объекты хозяйственного, промышленного, военного или культового значения, отдельные или объединенные в комплексы, ансамбли, объекты народного зодчества, объекты садово-паркового искусства и др.

**Историческая застройка** – отдельные здания и сооружения, группа памятников, ансамбли, застройка улицы, исторический центр, представляющие историко-культурную ценность. Они могут иметь следующие категории:

- **категория «0»** - историко-культурные ценности, которые имеют международное значение, включены или предложены для включения в установленном порядке в Список мирового культурного и природного наследия;

- **категория «1»** - историко-культурные ценности, духовные, художественные и документальные, которые имеют национальное значение;

- **категория «2»** - историко-культурные ценности, духовные, художественные и документальные, которые имеют значение для отдельных регионов Республики Беларусь;

- **категория «3»** - историко-культурные ценности, духовные, художественные и документальные, которые имеют местное значение, являются средовыми объектами, создающими соответствующую историческую среду.

Для обеспечения сохранности недвижимых историко-культурных ценностей и их окружения устанавливаются следующие **зоны охраны недвижимых материальных историко-культурных ценностей**:

- *охранная зона*;

- *зона регулирования застройки*;

- *зона охраны ландшафта*;

- *зона охраны культурного слоя*.

**Исторические здания и сооружения** – здания и сооружения (сохранившиеся и утраченные), построенные не менее 40-50 лет назад, постройка которых датируется соответственно не позднее середины XX века.

**Ансамбли** – группы изолированных или объединённых памятников, строений и сооружений жилого, общественного, административного, торгового, фортификационного, дворцового, производственного, научного, учебного назначения, а также памятников и сооружений религиозного назначения (храмовые комплексы, монастыри, подворья), в том числе *фрагменты исторических планировок и застроек поселений, которые могут быть отнесены к градостроительным ансамблям*; произведения ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства (сады, парки, скверы, бульвары), некрополи.

**Зона наилучшего зрительного восприятия архитектурных памятников** – определяется расстоянием 200-350 метров от памятника, в зависимости от качества и видимости всех его деталей, а конфигурация зоны определяется, в основном, эмпирически на месте и зависит от характера рельефа, планировки и окружающей застройки.

**Пространственно-видовой каркас города** – система архитектурных (градостроительных) доминант, визуально связанных между собой.

**Архитектурные (градостроительные) доминанты** – архитектурные ансамбли или отдельные сооружения, организующие пространство вокруг себя, формирующие композиционную систему и играющие активную градоформирующую роль.

**Дисгармоничные объекты** – объекты, которые нарушают целостность исторических ансамблей, мешают визуальному восприятию памятников, нарушают природный ландшафт.

**Регенерация** – сохранение и восстановление градостроительных качеств памятников и среды (планировки, пространственной организации, застройки, памятников, визуальных связей между ними и окружающей средой). Включает реставрацию памятников, санацию застройки, реставрацию или модернизацию сохраняемых зданий, функциональное насыщение застройки, компенсационное новое строительство взамен утраченных зданий, полностью подчинённое сложившейся среде и основанное на учёте исторических традиций; благоустройство и озеленение, характерное для объекта регенерации.

## 1. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ РЕКОНСТРУКЦИИ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ И ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНЫХ ОБЪЕКТОВ

### 1.1. Виды, режимы и методы реконструкции

#### 1.1.1. Виды реконструкции

В градостроительной практике существует **2 вида** реконструктивной деятельности:

1. Реконструкция города (на уровне планировочной структуры).

## 2. Реконструкция исторически сложившейся городской среды.

При разработке проектов застройки исторически сложившейся городской среды (М 1:500, М 1:1000) решаются вопросы:

- объемного завершения исторических зданий и комплексов;
- организации и благоустройства участков;
- организации транспортно-пешеходных систем.

При реконструкции исторически сложившейся городской среды необходимо выполнять следующие требования:

- учитывать интересы непосредственных пользователей;
- учитывать интересы городского социума;
- учитывать интересы инвесторов;
- учитывать возможность современных условий реализации проектных предложений.

### 1.1.2. Режимы реконструкции

Участок городской среды рассматривается как целостная и непрерывная городская ткань. В пределах центрального ядра выделяется зона высокой интенсивности функционального использования, в которой концентрируются деловые и обслуживающие объекты общегородского значения. Выделяется несколько режимов работы с территориями центральной части городов.

#### I. Режим охраны исторически сложившейся среды:

- максимальное сохранение функционального использования и архитектурных особенностей;
- соблюдение линий застройки;
- ограничение этажности;
- сохранение масштаба застройки;
- ограничение развития путей движения наземного транспорта.

#### II. Режим поддержки исторически сложившейся среды:

- сохранение и поддержка планировочной структуры;
- ограничение этажности.

#### III. Режим обновления и благоустройства. Включает комплексную и локальную реконструкцию. Комплексная реконструкция включает:

- возможность изменения функционального использования;
- совершенствование инженерного оборудования территории;
- улучшение организации транспортного и пешеходного движения;
- переоборудование и капитальный ремонт сохраняемых зданий;
- реставрацию всех памятников архитектуры;
- новое строительство;
- расчистку дворов, благоустройство, озеленение, внешнее оформление, рекламу, освещение.

В современной научно-проектной и практической деятельности сложился ряд принципов, позволяющих в соответствии с характером реконструируемого района выбрать метод реконструкции, наиболее обоснованно решить функциональные и архитектурно-художественные задачи.

### 1.1.3. Архитектурно-градостроительные методы реконструкции

Реконструкция, в зависимости от реальных условий застройки, предполагает следующие четыре основных метода реконструкции: 1) сохранение; 2) градостроительное обновление; 3) преобразование; 4) полное переустройство<sup>1</sup>.

Сохранение - архитектурно-градостроительная консервация и реставрация (с воссозданием утраченных элементов, отсутствие которых нарушает целостность композиции), со скрытым введением современных систем инженерных сетей, а также благоустройство зданий и территории. Принцип сохранения ис-

<sup>1</sup> Классификация форм архитектурно-градостроительной реконструкции дана по Ю.В. Ранинскому.

пользуют при внутренней реконструкции сохраняемых внешне неизменными (при возможности неоднократной смены функций, составляющих ансамбль зданий) на протяжении веков, наиболее ценных фрагментов городской среды, например, центральных площадей, улиц и входящих в их ансамбль зданий Гродно, Пинска, Витебска, Бреста и других исторических городов.

Градостроительное обновление - реконструкция с преимущественным сохранением имеющегося историко-архитектурного наследия, тактичным включением новых элементов, восполняющих утрату и воссоздающих пространственные соотношения зданий в застройке. Широко применяется при реконструкции капитальной застройки центров крупных городов (Минска, Витебска и др.), сформировавшей устойчивый архитектурный облик и функциональный характер городской среды. В этих районах предусмотрен особый режим реконструкции, который базируется на сохранении планировочной структуры застройки, характера городской среды, основных ансамблей и градостроительных доминант. Как правило, такие фрагменты городской застройки получают статус «заповедных зон». Метод градостроительного обновления широко используется в большинстве европейских стран, сохранивших большой объем капитальной исторической застройки (Дания, Австрия, Германия и др.).

Преобразование - реконструкция, оберегающая основы исторической планировки и объемно-пространственных соотношений, с целью сохранения характера данной градостроительной среды. Применяется при значительных объемах сноса ветхого жилого фонда в центральных и исторических зонах городов. Преобразование сводится к созданию нового жилого фонда и развитию инфраструктуры старого города с сохранением его не только градостроительных, но и архитектурно-художественных черт. Наиболее удачны примеры реконструкции путем преобразования в практике больших и малых городов Германии.

Полное переустройство - наиболее полная степень реконструкции. Осуществляется на малоценных в историческом и художественном отношении участках города с сохранением основ его планировочной структуры (сети улиц, проездов, площадей). Полное переустройство может преследовать экономические цели (повышение плотности застройки), функциональные (переустройство квартир и развитие сети предприятий обслуживания), художественные (обогащение объемно-пространственного решения и архитектурных форм застройки в целом). Всем этим целям планируется подчинить широкий объем реконструкции районов капитальной, но функционально и композиционно обедненной застройки жилых районов городов Беларуси строительства 50-60-х гг. XX в.

Приведенная классификация отражает основные, но не все из возможных форм архитектурно-градостроительной реконструкции. Конкретные исторические условия создают ситуации, не охватываемые настоящей классификацией.

## **1.2. Европейский опыт реконструкции городских центров**

Архитектурная реконструкция исторических центров осуществляется преимущественно на основе сочетания методов сохранения и градостроительного обновления. Выбор метода реконструкции центра города требует весьма взвешенного и тактичного подхода, чтобы в процессе обновления не были утрачены памятники архитектуры и истории, сложившиеся особенности данной городской среды и индивидуальное художественное своеобразие города, которое, как правило, и формируется его центром.

Для обеспечения нормального функционирования центра новое строительство в нем неизбежно. Центр не может быть законсервирован в качестве музея под открытым небом, так как это приведет к его функциональному обесцениванию, утрате жизненных функций. Музеефикация допустима лишь в ограниченных фрагментах центра города, в зонах расположения наиболее значимых памятников.

Эстетические задачи нового строительства в центральных районах заключаются в соблюдении преемственности основ архитектурной структуры центра, согласовании с окружающей средой. Автор нового сооружения должен решать его в современных или стилизованных под старину архитектурных формах, исключая дисгармонию со сложившейся застройкой по объему и силуэту.

В каждом городе формируется устойчивый каркас функционально и исторически значимых мест, который фиксируется в плане города, в сознании горожан. Как правило, он оказывается локализованным в

пределах ядра городского центра. Исторические зоны города различаются по степени строгости строительного режима и характеру требования к реконструкции.

Обширные работы по реконструкции и восстановлению исторических центров городов проведены после Второй мировой войны. Наиболее известные архитектурные решения: реконструкция центров Роттердама, Гавра, Ковентри, Киева, Севастополя, Варшавы и др. Однако насущные нужды совершенствования функционирования городов уже к концу XX в. определили необходимость реконструкции центров и проведения крупных организационных и проектно-строительных мероприятий.

Актуальными задачами при формировании реконструируемых городских центров в Европе являются разгрузка транспортных потоков за счет строительства новых автомагистралей и возвращение пешеходу чувства свободы и безопасности путем устройства пешеходных зон в исторических центрах. Организация торговых пешеходных зон чрезвычайно популярна, так как формирует комфортное самочувствие пешеходов благодаря полной безопасности и свободе перемещений, легкой доступности многочисленных и разнообразных предприятий обслуживания, возможности уличных гуляний, выступлений музыкантов и других развлечений.

Пешеходную зону в зависимости от градостроительной ситуации устраивают в виде площадей, улиц, аллей и пр. Например, в центре Восточного Берлина в связи с военными разрушениями она сложилась в виде больших пешеходных площадей. В сохранившихся исторических центрах с густой уличной сетью пешеходную зону формируют в виде улиц или аллей. Устройство пешеходных зон, зародившееся в конце 60-х гг., получило широкое распространение как в столичных городах (Москва, Прага, Стокгольм, Берлин и др.), так и в средних и малых (например, малые города Германии - Потсдам, Гослар и др.).

Оборудование пешеходной зоны требует предварительного тщательного анализа распределения транспортных потоков при исключении концентрации транспорта на одной из улиц. Как установлено исследователями Германии, наиболее успешно развязка транспортных потоков достигается за счет организации пешеходных улиц перпендикулярно, а не параллельно основным городским магистралям.

Особенностью культурной жизни XX в. стало интенсивное развитие туризма, преследующего цели культурно-познавательные, а также отдыха, психологической разгрузки и развлечения. Развитие туризма стало для ряда стран значительной статьёй национального дохода, а для некоторых (например, Италии) - ведущей. В связи с культурно-познавательными целями международного и внутригосударственного туризма его основными объектами становятся исторические центры городов, что также должно учитываться при их реконструкции путем активизации работ по реставрации памятников архитектуры и истории и развития систем обслуживания туристов.

Кроме того, конкретные исторические ситуации создают условия, при которых основные понятия и принципы архитектурно-градостроительной реконструкции смешиваются. Так, в 1944 г. при отступлении немецких войск уничтожена историческая застройка центральной площади Варшавы - Старо Место. В 50-х гг. застройка была полностью восстановлена по сохранившимся обмерным чертежам. С технической точки зрения это было новое строительство, с позиций архитектуры города - градостроительная реконструкция по принципам сохранения исторической застройки. Следует отметить, что ряд ученых оценивает такую практику отрицательно в связи с неподлинностью вновь возведенных объектов, называя ее «новоделом». Однако высокая художественная ценность утраченных объектов делает их восстановление как национального достояния не только оправданным, но и необходимым для общества. Постоянно возрастающая дистанция во времени постепенно ослабляет, а затем и исключает восприятие таких объектов, как вновь воссозданных. Например, не многие знают, что застройка Троицкого предместья в г.Минске является «новоделом», только специалисты сегодня знают, что часть стен и башен Московского Кремля были разобраны в процессе предполагавшегося строительства дворца по проекту В. Баженова и восстановлены только в конце XVIII в., а новые поколения воспримут как подлинные дворцово-парковые ансамбли городов Пушкина, Павловска и Петергофа, поднятые отечественными реставраторами из руин после немецко-фашистского нашествия.

При реконструкции исторически сложившейся городской среды существует несколько приемов, связанных с интенсификацией освоения городского пространства:



- использование внутриквартальных и дворовых территорий, прилегающих к зоне наивысшей активности, для размещения нового строительства, устройства дополнительных проходов, подъездов, стоянок и др.;
- широкое использование крыш, платформ, подземных этажей для городских нужд (искусственные уровни);
- пространственное совмещение различных городских функций за счет их дифференциации по вертикали (вертикальное зонирование).

Важное значение имеют приемы, направленные на поддержку исторически сложившейся планировочной структуры и характеристик, формирующих ее застройку:

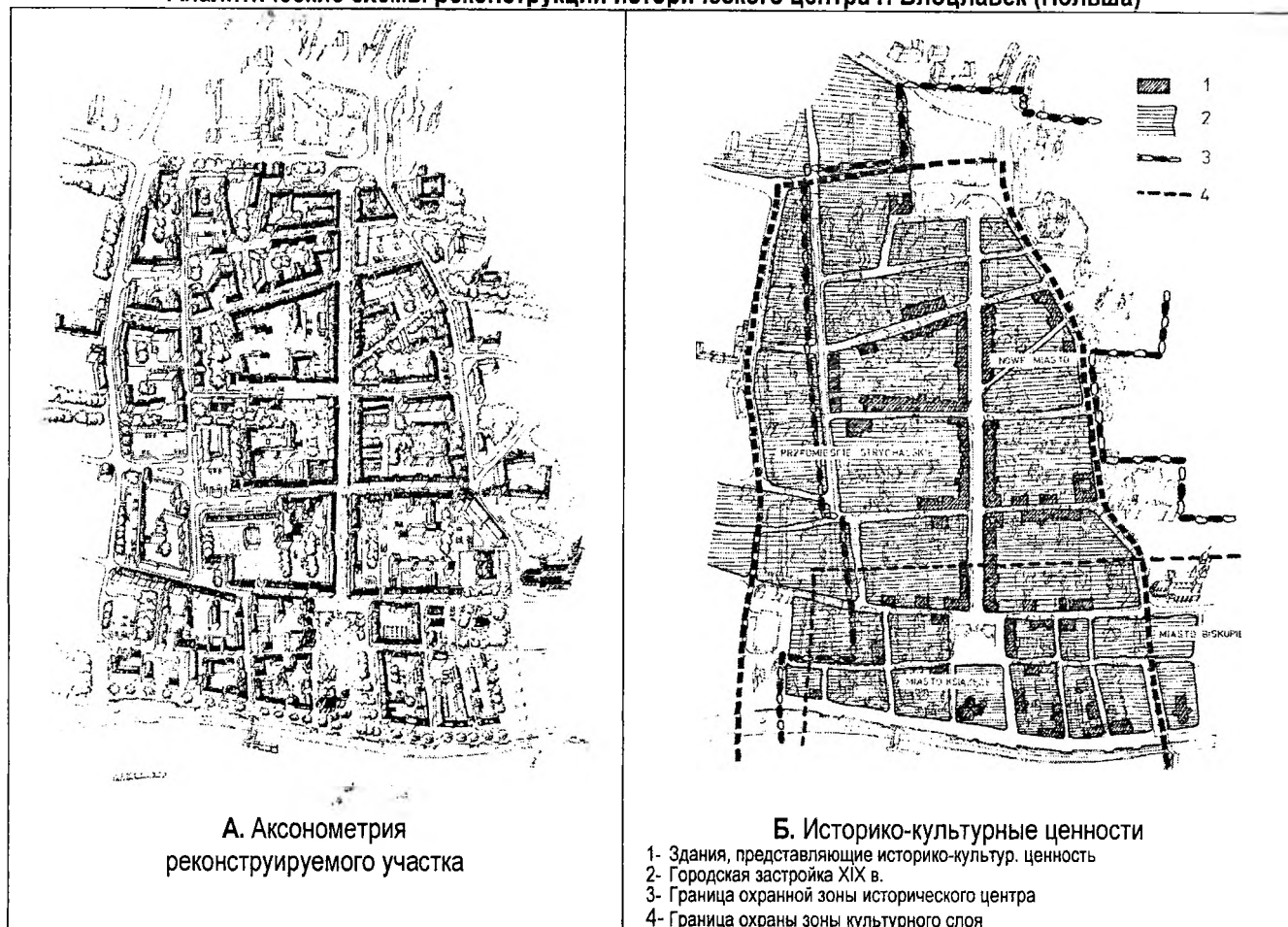
- строгое соблюдение периметра застройки кварталов (традиционный контур);
- разнообразные и в необходимых случаях достаточно мелкие членения застройки, воспроизводящие масштабный строй и объемно-планировочные стереотипы исторической среды (масштабная расчлененность застройки), в том числе воспроизведение традиционных приемов планировочной организации внутриквартальных пространств по типу двора;
- наклонные кровли и детали завершения фасадов (пластичный силуэт);
- богатая объемная пластика и детализация фасадов (пластичная стена);
- подражание стилевым особенностям старой застройки в новой архитектуре (имитация);
- наложение на старую застройку элементов новой архитектуры (аппликация).

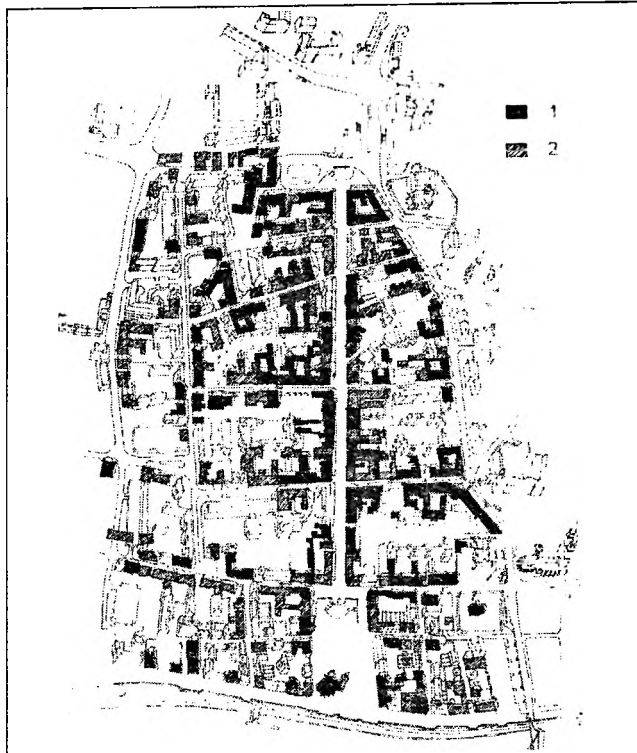
Особое место как в плане интенсификации использования городской среды, так и в аспекте ее пространственного разнообразия и соразмерности человеку, должно быть, по-видимому, отведено созданию системы проникающих пешеходных пространств, раскрывающих для восприятия реконструируемые городские кварталы:

- пешеходные проходы, совмещенные с обслуживанием (пассаж);
- крытые пешеходные галереи в новых и существующих домах (аркады);
- рекреационные и накопительные пространства, площадки, скверы, совмещенные с системой пешеходных связей.

Рисунок 1.

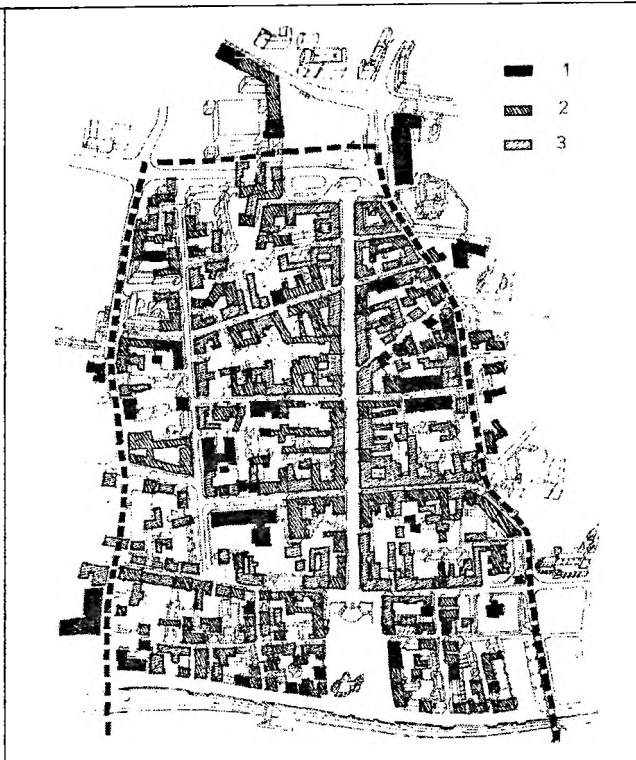
### Аналитические схемы реконструкции исторического центра г. Влоцлавек (Польша)





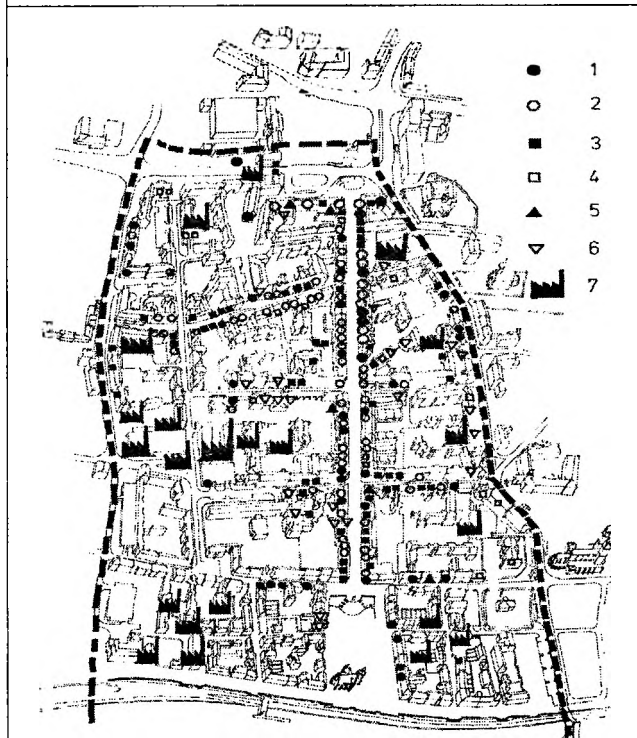
**В. Архитектурные ценности**

- 1- Застройка, представляющие архитектурную ценность
- 2- Застройка, характерная для г. Влоцлавека



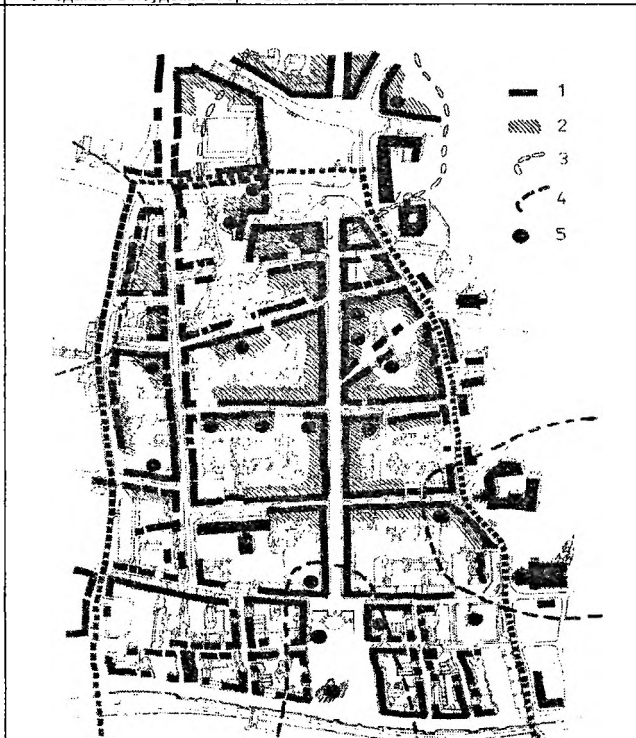
**Г. Техническое состояние застройки**

- 1- Здания в хорошем техническом состоянии
- 2- Здания в удовлетворительном техническом сост.
- 3- Здания в неудовлетворительном технич. сост.



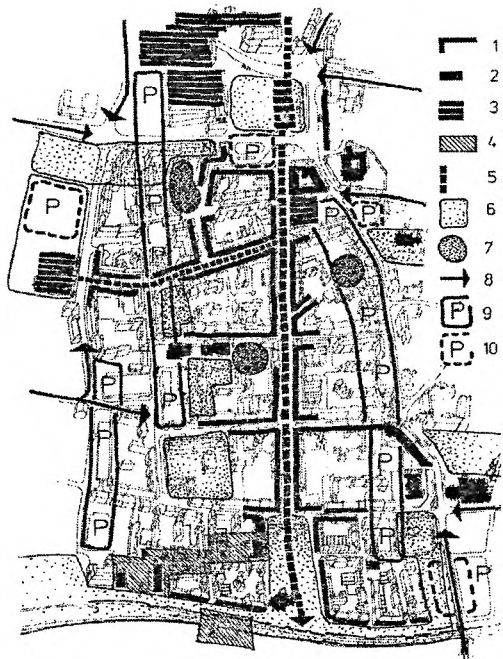
**Д. Современная инфраструктура**

- 1, 2, 3, 5 – Магазины
- 4 – Административные здания
- 6 – Иные услуги
- 7 – Промышленные склады



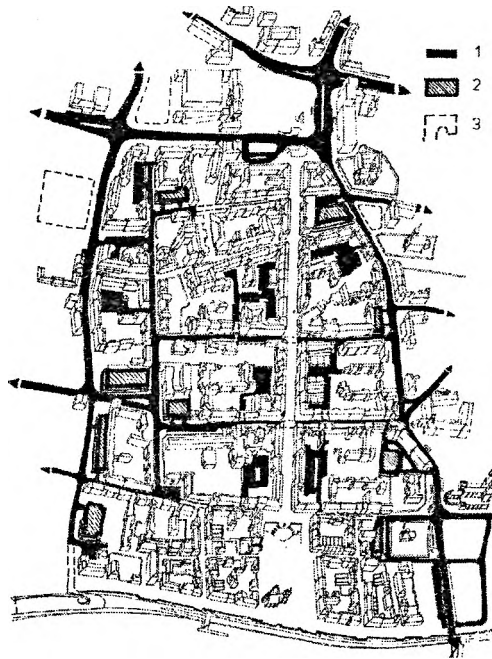
**Е. Оценка пространственной ценности**

- 1 – Застройка улиц и площадей
- 2 – Дворовое пространство кварталов
- 3 – Узловые районы города
- 4 – Стыковые зоны различных типов организ. простр
- 5 – Различные типы организации пространства.



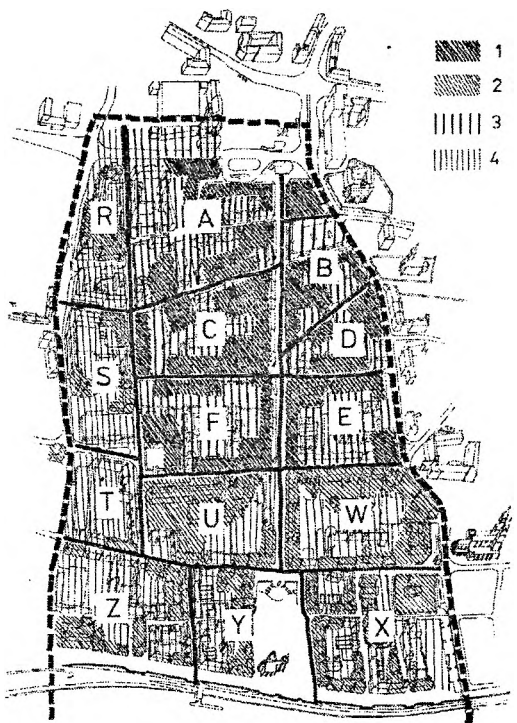
**Ж. Функциональное зонирование (проект.)**

- 1 – Здания со встроенными магазинами на 1-м этаже
- 2 – Объекты культуры
- 3 – Рыночная торговля
- 4 – Культурно-туристское обслуживание
- 5 – Основная пешеходная трасса
- 6, 7 – Скверы, зеленые насаждения общего пользования
- 8 – Основные транспортные потоки к историческому центру
- 9, 10 – Паркинг, паркинг подземный



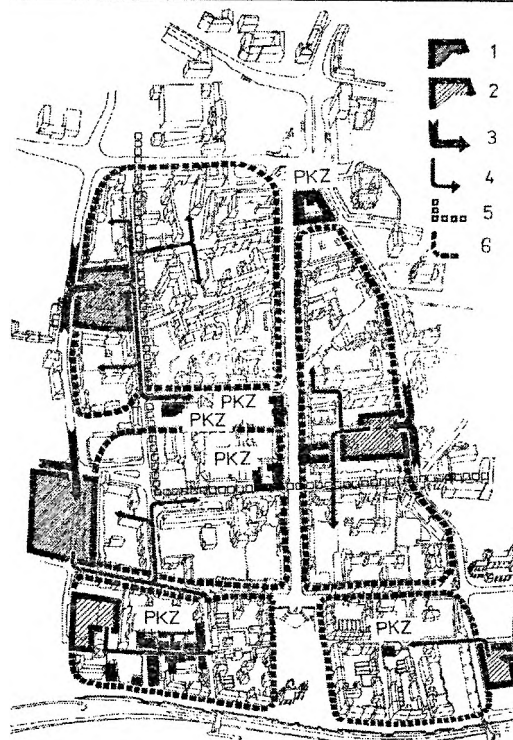
**И. Транспортная схема**

- 1 – Основные транспортные потоки
- 2 - Паркинги
- 3 – Временные, сезонные паркинги



**К. Очередность реконструкции**

- 1, 2 – Модернизируемая застройка I-я, II-я очереди
- 3, 4 - Реконструируемая застройка I-я, II-я очереди



**Л. Размещение строительных площадок**

- 1, 2 – Строительные площадки
- 3, 4 – Внутренние дороги, доставка материалов
- 5 – Граница этапов реконструкции
- 6 – Границы зон обслуживания строительных площадок

**«Архитектор всегда должен соотносить себя с городом, что не может не откладывать отпечатка на архитектуру».**

*Из заповедей «АБВ».*

## **2. СОДЕРЖАНИЕ И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ВЫПОЛНЕНИЯ КУРСОВОГО ПРОЕКТА (НА ПРИМЕРЕ РЕКОНСТРУКЦИИ КВАРТАЛА ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ Г. БРЕСТА)**

### **2.1. Цели и задачи курсового проекта**

Учебная цель проекта – освоение студентами приемов градостроительной реконструкции городской среды с учетом комплекса социально-функциональных, историко-культурных, визуально-эстетических, экологических и экономических требований.

Учебная задача проекта – ознакомление студентов с основными проблемами реконструкции исторической застройки города в современных условиях и приобретения элементарных навыков архитектурного проектирования реконструкции квартала в исторической застройке города.

Учебно-исследовательская задача проекта – овладение отдельными методами и приемами предпроектных исследований при реконструктивных мероприятиях, ознакомление с существующими приемами реконструкции, поиск новых рациональных решений архитектурно-пространственной и планировочной организации исторической среды.

Объектом реконструкции является участок исторического центра площадью 3-10 га (квартал застройки).

Основной задачей реконструкции фрагментов городской среды является оптимальная организация городской среды с сохранением наиболее ценных положительных качеств и гармоничное единство его с участками нового строительства, при условии соблюдения требований современной жизни и комфорта.

Исходные материалы к проекту:

- ситуационная схема с указанием границ района реконструкции;
- топосъемка района реконструкции (опорный план) М 1:1000, 1:2000.

### **2.2. Предпроектные исследования**

#### **2.2.1. Учебно-исследовательская работа (УИРС):**

- *обзор литературы, отечественного и зарубежного опыта.* Включает подбор и изучение монографий, статей, учебных пособий, Интернет-ресурсов, посвященных вопросам реконструкции градостроительных образований в городах. Отечественный и зарубежный опыт проектирования. Особое внимание должно уделяться причинам, вызывающим необходимость реконструкции, конкретным проблемам, которые решаются при реконструкции, и способам решения этих проблем;

- *анализ ситуации* выполняется на схеме генерального плана города (ситуационный план). Определяется место и роль реконструируемого района в городе, соотношение с транспортными, природными осями, узлами, экологическое взаимодействие окружения (благоприятное, негативное, нейтральное), преобладающее функциональное назначение района и какова его роль в формировании «лица города»;

- *предпроектные исследования.*

#### **2.2.2. Предпроектные исследования**

Реконструктивные мероприятия, как правило, проводят применительно к целостному фрагменту городской застройки – кварталу, группе кварталов, жилой группе, микрорайону или другому жилому образованию. Это позволяет обеспечить целостное обновление жилой застройки, но требует, в свою очередь, многосторонних междисциплинарных предпроектных исследований, помогающих сформировать концепцию реконструкции, в соответствии с которой уже решаются конкретные социальные и архитектурно-строительные задачи.

Независимо от возраста и расположения в городе намеченного к обновлению фрагмента застройки (и связанного с ними метода обновления градостроительного преобразования или переустройства), концепция реконструкции должна способствовать гармоничному взаимосвязанному решению семи проблем обновления:

1) градостроительной; 2) функциональной; 3) социологической; 4) инфраструктурной; 5) эстетической; 6) экологической; 7) транспортной.

**Градостроительный и функциональный прогнозы** должны послужить обоснованию будущей функции района (жилая, многофункциональная, общественная и пр.), его градостроительной структуры (квартальной, укрупненной межмагистральной или др.).

**Социологические предпроектные исследования** посвящены выявлению демографических и социально-экономических предпосылок к реконструкции. *Архитектурно-социологическую часть предпроектных исследований* составляет сбор и анализ следующих данных:

- история застройки района и сохранившейся проектной документации и других архивных материалов;
- составление социально-демографической характеристики района (по численности, возрастному и социальному составу населения и уровню обеспеченности жильем) в сопоставлении с данными по городу в целом;
- состав, структура и состояние жилого фонда;
- проведение обмеров и составление обмерных чертежей;
- наличие памятников архитектуры и истории;
- состав и состояние предприятий обслуживания;
- наличие и количество мест приложения труда с выявлением состава и состояния производственных предприятий на территории района реконструкции.

**Эстетические задачи** в процессе реконструкции определяются на базе предпроектных исследований в соответствии с историческим контекстом среды, ее архитектурной значимостью и физическим состоянием. Эстетически бедная среда массовой застройки 50-60-х гг. остро нуждается в полноценном культурном и художественном насыщении, а историческая среда - в сохранении и обновлении в контексте исторического окружения.

В результате **исследований экологической ситуации** могут быть выявлены весьма разнообразные неблагоприятные воздействия, в соответствии с характером которых определяется выбор форм и средств оздоровления среды района реконструкции. Во всех случаях экологические мероприятия при реконструкции сопровождаются работами по озеленению и благоустройству территории.

На базе **инфраструктурных исследований** формируется конструктивно-технологическая концепция реконструкции:

- оценка состояния строительного фонда и предложений на ее основе по капитальному ремонту, модернизации, реконструкции или сносу зданий и сооружений в районе реконструкции;
- возможности надстройки зданий при соответствующей архитектурно-градостроительной концепции реконструкции района;
- предложения по основным конструктивным и технологическим решениям реконструкции зданий.

**Инженерно-технические задачи** при реконструкции необходимо решать исходя из степени морального или физического износа зданий либо их сочетания.

• Моральный износ обусловлен функциональным старением зданий, которое возникает в тех случаях, когда объемно-планировочное, конструктивное решение или инженерно-техническое обустройство здания либо все три характеристики совместно приходят в несоответствие с изменившимися (повысившимися) нормами или стандартами потребительской единицы сооружения (квартиры, больничной палаты, лаборатории и пр.), приводящее к снижению потребительской стоимости здания. Наиболее ощутимо явление морального износа проявляется в последние десятилетия в области массового городского жилищного строительства, осуществляемого на 95% по типовым проектам в строгом соответствии с требованиями норм. Относительно частая смена норм проектирования жилища (редакции норм главы СНиП «Жилые здания» 1957, 1962, 1971, 1985, 1989, 2003 гг.) способствовала созданию домов различных поколений типового проектирования, основанных на различных нормах и существенно различающихся по уровню потребительских качеств, что вызвало ускоренное моральное старение домов первых поколений.

• **Физический износ** проявляется в снижении конструктивными элементами здания в процессе его эксплуатации первоначальных технических свойств (прочности, долговечности, изоляционной способности и пр.).

В соответствии с итогами анализа результатов обследований подлежащей обновлению застройке выбирают *тип технических мероприятий по обновлению*: капитальный ремонт, модернизацию или реконструкцию. Для сохранения памятников архитектуры прибегают к техническим мероприятиям по их консервации или реставрации.

Город живет во многих измерениях, в том числе и во временном. В различные отрезки времени город живет и растет по-разному, что обуславливает изменение его внутренней структуры (уже сложившейся). Таким образом, для проведения реконструктивных мероприятий важным является историко-генетический анализ. На основе факторов, определенных после историко-генетического исследования, регламентируются возможности реконструктивного вмешательства.

Первой, на **предпроектной** стадии проектирования при разработке проекта комплексной реконструкции, должно стать внимательное изучение проектируемого объекта и анализ существующей ситуации – **анализ ситуационной схемы** (рис.2):

- положение объекта проектирования в структуре города и положение относительно основных транспортно-пешеходных связей города;
- изучение охранных и режимных зон города и положение проектируемого объекта относительно их.

## СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

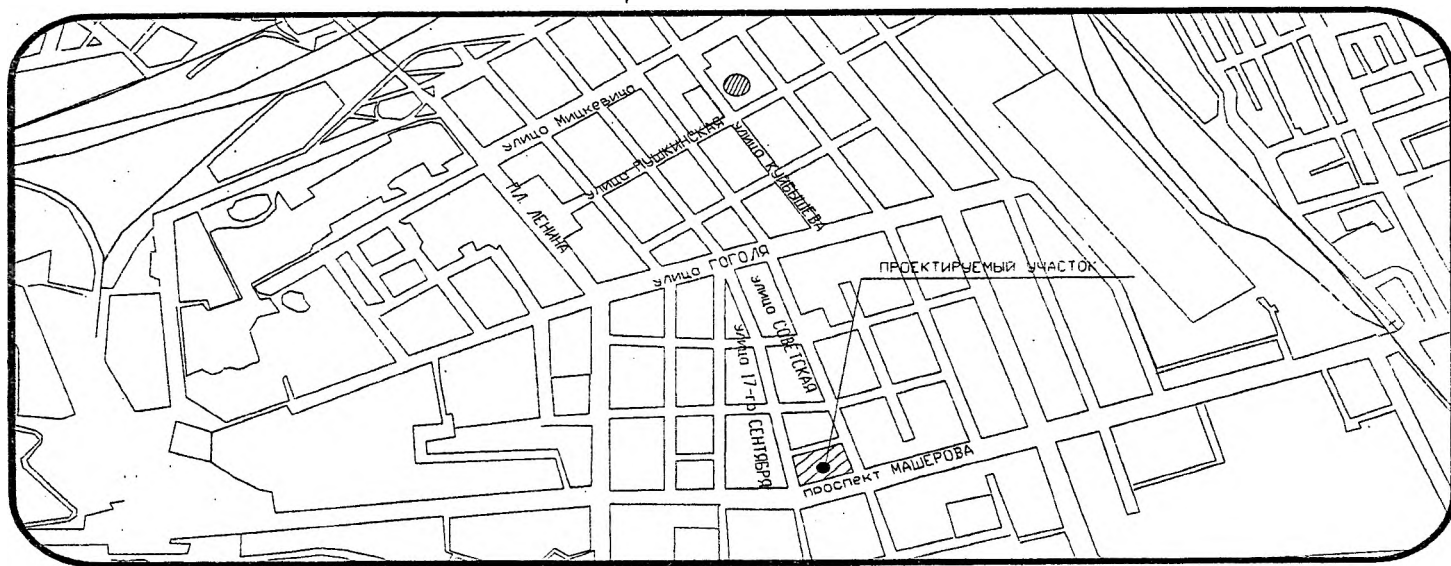


Рис. 2. Ситуационный план

Результаты историко-генетического анализа фиксируются разработкой **опорного плана** с нанесением планировочных ограничений и других регулятивных мероприятий:

- анализ существующего функционального зонирования территории и функционального использования зданий;
- анализ историко-культурной (градостроительной) ценности застройки;
- анализ физического и морального износа зданий и сооружений;
- анализ существующей схемы транспортно-пешеходного обслуживания и обозначение проблемных ситуаций.

В кварталах городского ядра необходимо выявить возможности того или другого участка центральной зоны принять на себя дополнительную функциональную нагрузку и условия, при которых могут реализоваться те или иные функции. Эти функционально-пространственные возможности и условия зависят от ряда характеристик

территории. Анализ территории, возможностей и условий позволяет выявить ограничения, влияющие на территориально-пространственные параметры застройки. К ним относятся:

- ограничения, связанные с историко-культурной ценностью архитектурно-пространственной среды (памятники архитектуры и градостроительства, ценная планировочная структура, зона археологически ценного культурного слоя, ценные элементы ландшафта);
- ограничения, определяемые физическими и пространственными качествами застройки (материал стен, этажность, степень физического износа, плотность застройки); физический износ определяется в процентах;
- ограничения, определяемые отношением граждан к наиболее значимым участкам городской среды;
- градостроительные ограничения, определяемые, в основном, степенью развитости общественных и нежилых функций;
- транспортные ограничения;
- ограничения, связанные с выявлением морфотипа застройки.

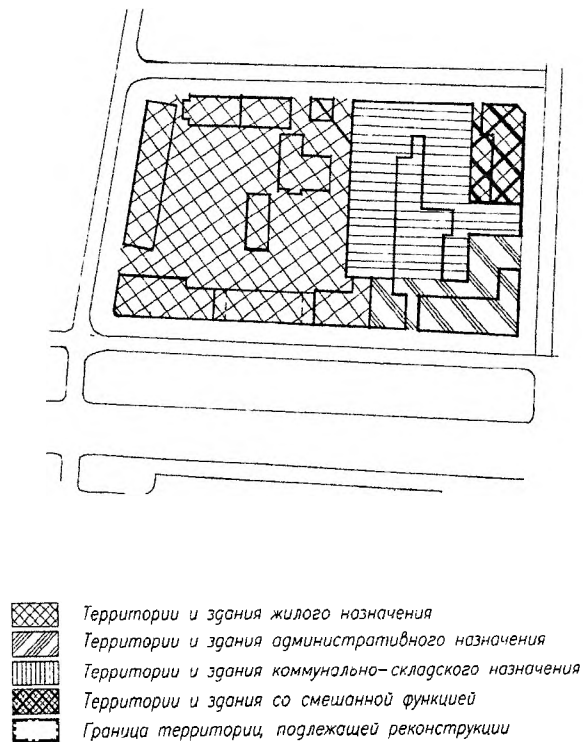
Степень жесткости описанного комплекса ограничений определяет резервные возможности территории центра для его функционального развития.

**Схема реконструктивных мероприятий** включает выделение зданий и сооружений:

- подлежащих сносу;
- подлежащих реконструкции;
- подлежащих реставрации;
- с изменением функционального назначения;
- сохраняемых;
- территорий, требующих дополнительных мероприятий по благоустройству, а также территорий,

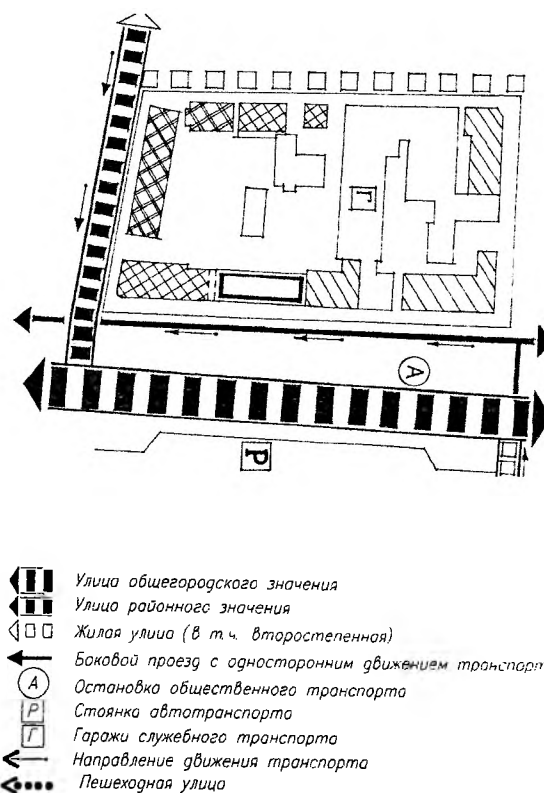
требующих дополнительных мероприятий по благоустройству.

Для анализа визуально-эстетических характеристик выполняются **развертки по улицам**.



- Территории и здания жилого назначения
- Территории и здания административного назначения
- Территории и здания коммунально-складского назначения
- Территории и здания со смешанной функцией
- Граница территории, подлежащей реконструкции

**Рис.3. Схема оценки существующего функционального использования зданий и территории**



- Улицы общегородского значения
- Улицы районного значения
- Жилая улица (в т.ч. второстепенная)
- Боковой проезд с односторонним движением транспорта
- Остановка общественного транспорта
- Стоянка автотранспорта
- Гаражи служебного транспорта
- Направление движения транспорта
- Пешеходная улица

**Рис. 4. Схема анализа существующей схемы транспортно-пешеходного обслуживания, физического и морального износа зданий и сооружений.**



Рис. 5. Схема реконструктивных мероприятий.

### 2.3. Разработка концепции преобразования района реконструкции

Разработка концепции преобразования района реконструкции (проектное решение) включает в себя:

- генплан М 1:500 с разработкой макета застройки;
- схему функционального использования территории и визуально-эстетического восприятия застройки М 1:1000;
- схему транспортно-пешеходной организации территории М 1:1000;
- развертки по улицам М 1:200 (250);
- перспективы;
- технико-экономические показатели застройки (ТЭП).

Проект выполняется на планшете размером 1м х1м.

В проектном решении разрабатывается **генплан** территории на основании проведенного градостроительного анализа территории (участка). Это дает возможность определить функционально-пространственные и планировочные возможности преобразования участка.

Для участков центральной зоны Бреста целесообразно:

- 1) сохранение планировочной структуры с созданием новых внутриквартальных планировочных элементов;
- 2) регенерация и завершение сложившегося морфотипа застройки (по ул. Леваневского), а также возможно его преобразование и переход от одного морфотипа к другому;
- 3) функциональные преобразования могут выражаться в сохранении функции, ее расширении посредством функциональной переориентации или за счет нового строительства.

Развитие функций происходит посредством наращивания уже сложившейся зоны концентрированного размещения смешанных функций по пешеходной улице (ул. Советская) в направлении север-юг (вокзал – пр-т Машерова).

Таким образом, возможно:

- определение характера функционального использования;
- возможной схемы развития и совершенствования транспортно-пешеходных связей с размещением необходимого количества стоянок для автотранспорта;
- формирование ткани застройки квартала с учетом общего планировочного решения;
- структуры формирования и благоустройства территории общественных зданий и дворов жилых домов;
- возможность сохранения, восстановления либо устранения зеленых насаждений.

При принятии решения о формировании структуры с подземным уровнем необходимо представить план подземного уровня (М 1:1000).

Композиционно-эстетический характер застройки, наличие доминант, акцентных зон решается совместно как на генплане, так и на **развертках по улицам**. Необходимо решить колористическое оформление застройки



участка в увязке с художественно-стилистическими особенностями застройки в целом. При реконструкции, особенно, необходимо соблюдение масштабных соотношений элементов исторической застройки города. Развертки должны быть выполнены в нескольких вариантах и отображать композиционно-эстетический характер застройки.

Наиболее эффектные акцентные элементы разрабатываются как перспективные виды.

На **схеме функционального зонирования и визуально эстетического восприятия** условными обозначениями отображаются:

- 1) основные функциональные зоны, предлагаемые к размещению в квартале (на участке реконструкции);
- 2) основные доминанты, акценты застройки и наиболее характерные оси, точки и углы восприятия застройки и акцентных зон.

На **схеме транспортно-пешеходной организации** должны быть обозначены:

- 1) основные транспортные пути (с иерархий улиц);
- 2) основные пешеходные пути (основные и второстепенные);
- 3) остановки общественного транспорта и основные потоки движения пешеходов;
- 4) паркинги и стоянки для автотранспорта;
- 5) входы в общественные здания.

**Технико-экономические показатели** (ТЭП) состоят из показателей до реконструктивных мероприятий и после преобразования территории и включают:

- 1) площадь квартала (участка) всего, га;
- 2) площадь отдельных функциональных зон, га;
- 3) численность населения, тыс. чел.;
- 4) площадь жилого фонда, тыс. м<sup>2</sup>;
- 5) вместимость основных объектов обслуживания (в соответствии с показателями);
- 6) плотность застройки тыс. м<sup>2</sup>/га.

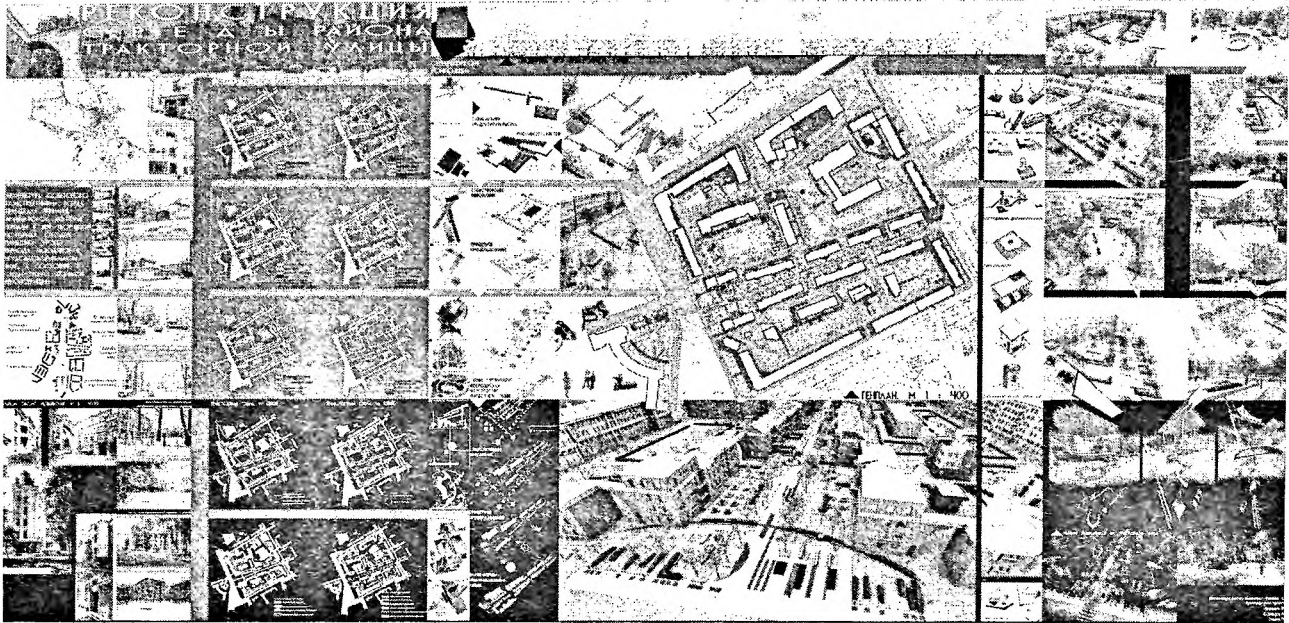
## ЛИТЕРАТУРА

1. Андреев, Л.В. Основы исследования и реконструкции исторического города. Учебное пособие. – М.: изд-во МАРХИ, 1983.
2. Глазычев, В.Л. Городская среда. Технология и развитие. – М.: из-во «Ладья», 1995.
3. Гутнов, А.Э. Эволюция градостроительства. – М.: Стройиздат, 1984. – 256с.
4. Иодо, И.А., Потаев, Г.А. Основы градостроительства и территориальной планировки. – Мн.: УП «УниверсалПресс», 2003 – 215с.
5. Лавров, В.А. Развитие планировочной структуры исторически сложившихся городов. – М., 1977.
6. СНБ 3.01.04-2002. Градостроительство. Планировка и застройка населенных пунктов. – Мн.: Министерство архитектуры и строительства Республики Беларусь, 2003. – 91с.

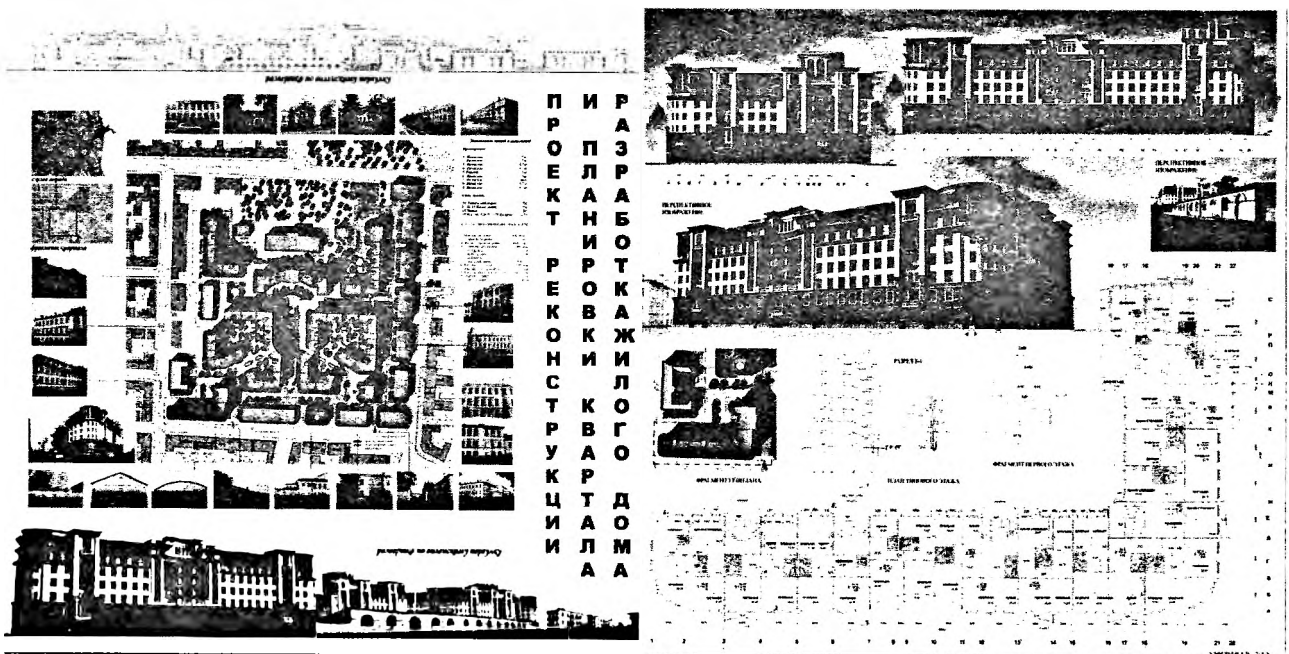
# ПРИЛОЖЕНИЯ

## Приложение 1.

Примеры дипломных проектов по реконструкции кварталов центральной части города с выставки дипломных работ смотра-конкурса «Леонардо-2007» в г. Минске



Дипломант С. Рожков



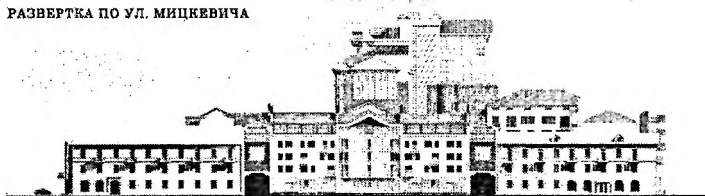
Дипломант А. Алферьев

Проектное решение реконструкции части квартала, ограниченного улицами Советской - Пушкинской  
– Комсомольской – б-ром Мицкевича в г. Бресте  
(эскизное решение разработано проектной организацией «СТУДИО А-3»,  
архитекторы А. Андреюк, В. Юрко, Д.Новик))

РАЗВЕРТКА ПО УЛ. СОВЕТСКОЙ



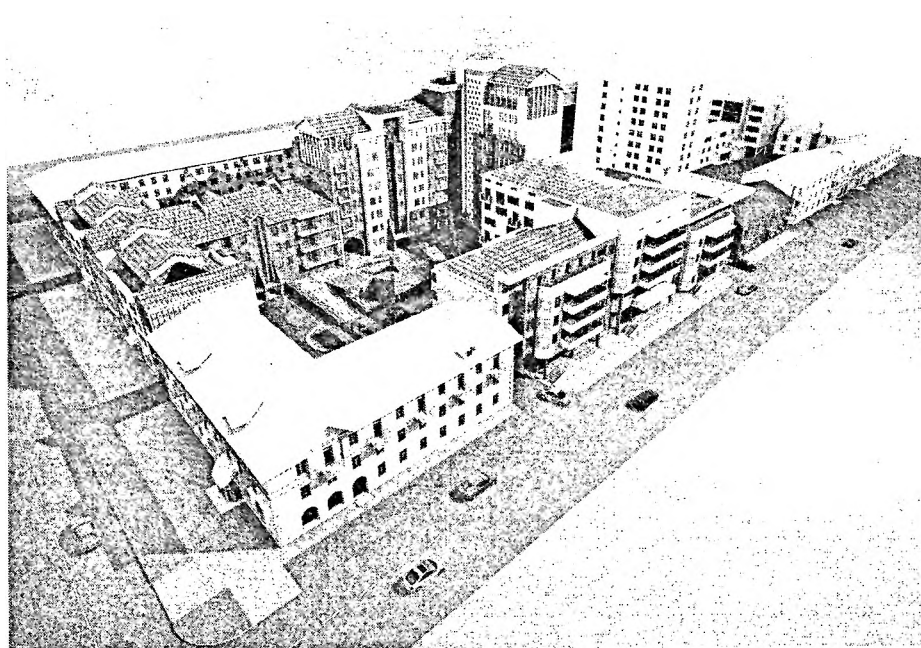
РАЗВЕРТКА ПО УЛ. МИЦКЕВИЧА



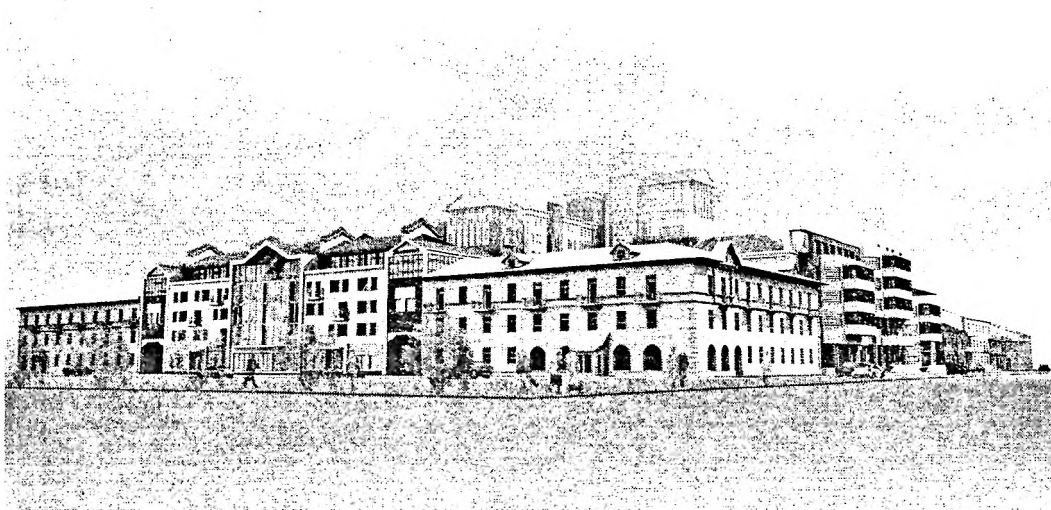
РАЗВЕРТКА ПО УЛ. КОМСОМОЛЬСКОЙ



ЗАСТРОЙКА КВАРТАЛА ОГРАНИЧЕННОГО УЛИЦАМИ ПУШКИНСКОЙ, СОВЕТСКОЙ, МИЦКЕВИЧА, КОМСОМОЛЬСКОЙ

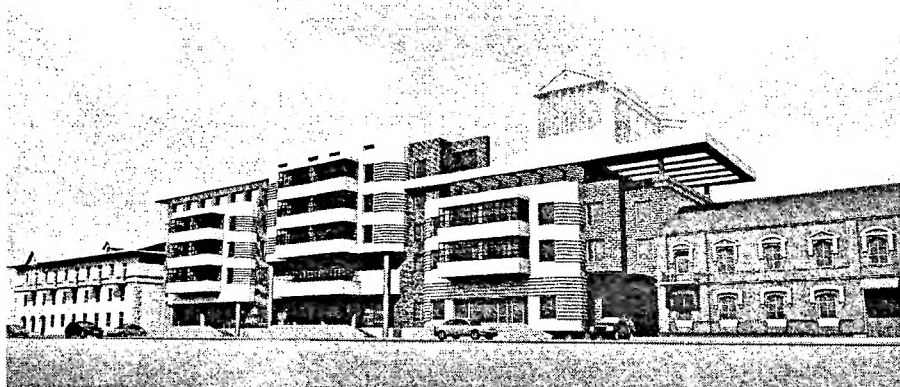


ЗАСТРОЙКА КВАРТАЛА ОГРАНИЧЕННОГО УЛИЦАМИ ПУШКИНСКОЙ, СОВЕТСКОЙ, МИЦКЕВИЧА, КОМСОМОЛЬСКОЙ



ЗАСТРОЙКА КВАРТАЛА ОГРАНИЧЕННОГО УЛИЦАМИ ПУШКИНСКОЙ, СОВЕТСКОЙ, МИЦКЕВИЧА, КОМСОМОЛЬСКОЙ.

*Вид с перекрёстка ул. Комсомольской и б-ра Мицкевича*



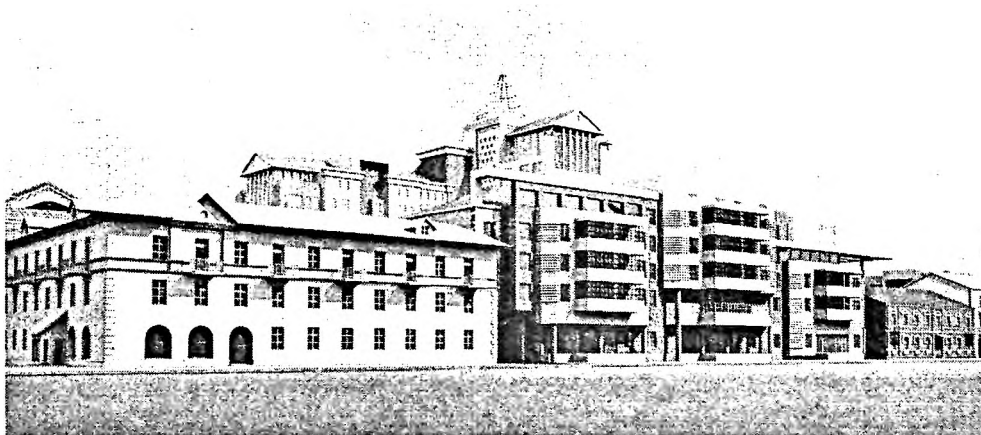
ЗАСТРОЙКА КВАРТАЛА ОГРАНИЧЕННОГО УЛИЦАМИ ПУШКИНСКОЙ, СОВЕТСКОЙ, МИЦКЕВИЧА, КОМСОМОЛЬСКОЙ.

*Вид по ул. Комсомольской*



ЗАСТРОЙКА КВАРТАЛА ОГРАНИЧЕННОГО УЛИЦАМИ ПУШКИНСКОЙ, СОВЕТСКОЙ, МИЦКЕВИЧА, КОМСОМОЛЬСКОЙ.

*Вид с ул. Советской*



ЗАСТРОЙКА КВАРТАЛА ОГРАНИЧЕННОГО УЛИЦАМИ ПУШКИНСКОЙ, СОВЕТСКОЙ, МИЦКЕВИЧА, КОМСОМОЛЬСКОЙ.

*Вид по ул. Комсомольской с перекрёстка ул. Комсомольской и б-ра Мицкевича*



ЗАСТРОЙКА КВАРТАЛА ОГРАНИЧЕННОГО УЛИЦАМИ ПУШКИНСКОЙ, СОВЕТСКОЙ, МИЦКЕВИЧА, КОМСОМОЛЬСКОЙ.

### Виды создаваемых дворовых пространств квартала



ЗАСТРОЙКА КВАРТАЛА ОГРАНИЧЕННОГО УЛИЦАМИ ПУШКИНСКОЙ, СОВЕТСКОЙ, МИЦКЕВИЧА, КОМСОМОЛЬСКОЙ.

Учебное издание

Составители: Власюк Николай Николаевич  
Новик Дина Григорьевна

## **«Реконструкция квартала застройки центральной части города»**

### **МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ**

для выполнения курсового проекта  
студентами специальности 1-69 01 01 **«Архитектура»**

Ответственный за выпуск: Власюк Н.Н.

Редактор: Строкач Т.В.

Компьютерная верстка: Боровикова Е.А,

Корректор: Никитчик Е.В.

---

Подписано к печати 20.05.2008 г. Формат 60x84 1/8. Бумага «Снегурочка».  
Уч. - изд. л. 3,0. Усл. п. л. 2,8. Тираж 100 экз. Заказ № 566. Отпечатано на ризографе  
учреждения образования «Брестский государственный технический университет».

224017, г. Брест, ул. Московская, 267.

Лицензия ЛП 02330/0148711 от 30.04.2004 г.