

ОБЪЕМНО-ПРОСТРАНСТВЕННЫЕ СООТНОШЕНИЯ НОВЫХ СТРОЕНИЙ СО СТАРЫМИ В ИСТОРИЧЕСКИХ ГОРОДАХ

На данный момент во всем мире очень остро стоит вопрос сохранения и использования архитектурно-исторических ценностей как части культурного наследия и физического воплощения самосознания народа. Конечно, в разных странах в разной степени уделяется внимание данному вопросу, но общая тенденция все же прослеживается. Не исключением является и Республика Беларусь, имеющая богатую историю насыщенную иногда противоречивыми событиями. Большинство белорусских городов в общепринятом понятии являются историческими. Они растут и развиваются в соответствии с требованиями современного общества. Но проблемы сохранения архитектурно-градостроительного наследия и обновления при реконструкции городов необходимо рассматривать в прямой связи с требованиями исторического градостроительства.

Развитие современных строительных технологий объективно создают возможности возведения крупных высотных сооружений в непосредственной близости от древних зданий в исторических зонах городов. Однако еще с советского времени появляются примеры включения в историческую застройку новых зданий, которые резко диссонируют с исторической архитектурной средой и справедливо вызывают отрицательное отношение жителей и гостей города.

На сегодняшний день один из основных вопросов в решении задач развития исторических городов при их реконструкции: как обеспечить гармонию новой и исторической застройки и создать полноценную архитектурно-художественную среду городов.

Решения архитекторов и проектировщиков, занимающихся новым строительством в исторических городах, и мнения специалистов по вопросам сохранения исторического наследия нередко вступают в противоречия, вызванные различием приоритетов и взглядов на жизнь исторических городов и существование отдельных памятников архитектуры.

Вопросы сочетания нового со старым ставились во все времена и в большинстве случаев решались уважительно по отношению к уже существующим зданиям и ансамблям. Зодчие, создавая новые отдельные здания, старались гармонично вписать их в уже сложившуюся архитектурно-историческую среду своего времени.

Человеческий глаз способен видеть не плоскостное фасадное изображение, каким оно представляется на чертеже, а объект в его пространственном окружении. И действительно, если мы видим созданную на бумаге проектную ортогональ лишь одного фасада, то в реальности перед человеком предстает объемный, пространственный образ здания в трехмерном измерении, и в зрительный обзор попадает все примыкающее и окружающее его — вся среда, которая существует с этим зданием одновременно в его историческом контексте [1, с.3]. Работая над новым проектом в исторической застройке архитектору необходимо учитывать сочетание объемов и гармоничность пространственной композиции, силуэты архитектурной среды, пластику фасадов каждого в отдельности здания и всех сооружений в целом.

Подробный анализ прошлого опыта позволяет обеспечить необходимую научную основу для прогнозирования направленности реконструкционных работ в исторических центрах.

Важная особенность города состоит в том, что он является динамичным комплексом, находящимся в процессе непрерывных изменений. Подобно живому организму город постоянно меняется и обновляется в соответствии с развитием общества и его потребностями. Фактор времени входит в формирование эстетических свойств города. Связь времен во многом определяет его облик [2. с.4]. Соответствие всем нормам и требованиям, предъявляемым современным обществом, немислимы без возведения новых зданий в историческом окружении, что, в свою очередь, требует правильного выбора архитектурно-проектного решения. Наиболее убедительными оказываются исторические примеры, прошедшие вековые апробации. История давно отобрала наиболее благоприятные для зрительских оценок гармоничные архитектурные сочетания. Например, в крупных городах исторические улицы органично дополняются домами одной этажности в строю домов одной высоты. Строители разных периодов стремились к «вписыванию» своих построек в сложившееся архитектурное окружение, хотя не исключались и новые акценты, решенные в основном за счёт пластики фасадов и скульптурно-декоративных средств или высотного уровня застройки, но с сохранением доминант монастырских колоколен [1. с.182].

Для сохранения общей архитектурно-исторической ситуации, для обеспечения исторически обусловленного органичного и последовательного развития города в первую очередь рекомендуется учитывать существующую планировочную и архитектурную ситуацию.

В сложившемся городе возможны два принципиальных подхода к его развитию:

- внедрение нового объекта в ряд исторического фасада улицы или площади;
- размещение новых ансамблей или новых кварталов в историческом городе.

Первый подход иллюстрируют многочисленные здания, решенные в новых строительных материалах, но не диссонирующие с историческим окружением.

Второй подход иллюстрируют современные градостроительные ансамбли и новые кварталы в старых городах, но вне их исторической структуры. Общим для этих двух подходов остается положительное архитектурно-эстетическое восприятие пропорциональных объемно-пространственных соотношений, сохранение не только силуэтности, но и исторической ситуации архитектурной среды.

Как известно, новое, вторгаясь в сложившуюся среду, всегда вызывало противоречивые оценки своих современников. Нормы и границы их взаимоотношений не поддаются жесткой регламентации, поскольку любое созидание – процесс творческий, и хотя ограничивается определенными традициями и схемами, но не канонизируется в своем формообразовании и эстетическом выражении.

Одним из главных условий постановки новых зданий всегда являлось их объемно-пространственное соотношение с историческим окружением. Устремление «привязывать» многими параметрами к соседним домам любую новостройку прошло через все стилевые эпохи. И не случайно: положительные ассоциации всегда вызывали только те сооружения, которые удачно гармонировали со средой, в то время как резко диссонировавшие постройки чаще всего вызывали осуждение, а порой и возмущение. Правда, и эта особенность восприятия архитектуры не обошлась без курьезов: вспомним, например, какую

бурю негодования в тогдашней Франции вызвало известие о проекте Эйфелевой башни. Тогда не представлялось, каким будет Париж в будущем, его неповторимую архитектуру считали уничтоженной. На самом же деле это великолепное архитектурное и инженерное сооружение существенно обогатило историю мировой архитектуры и, в первую очередь, панораму Парижа.

Как правило, в большинстве новостроек отрицательно воспринимается прежде всего архитектурное решение фасадов, их плоскогеометрическая конфигурация. А ведь классическая архитектура приучила нас к тому, что объемно-пространственные соотношения требуют гармонии и благоприятно воспринимаются только спокойные пропорциональные соотношения, пластичные формы.

Успех в решении архитектуры некоторых фасадов в старой среде объясняется прежде всего соблюдением непреложных законов зодчества – пропорциональность соотношения объемов, соразмерность высот зданий, общий характер силуэта и согласование архитектурной выразительности фасадов. Как известно, наиболее положительно воспринимаемые пропорциональные соотношения объектов в городе 1:3, 1:4, 1:5.

Ритм исторической застройки желательно сохранять уравновешенным, спокойным. Однако не следует исключать новые акценты, если они выразительнее и совершеннее организуют силуэт застройки.

Итак, при постановке новых зданий в исторической среде не должен быть нарушен основной закон – сохранение гармонии и единства архитектурной среды. Даже если они создавались на протяжении нескольких эпох. Главные «статьи» закона – это соблюдение пропорциональных соотношений объемов и высот зданий, архитектурная выразительность, согласующиеся решения фасадов, обоснованный выбор цветовой гаммы [1, с.188].

При анализе проблем, возникших в связи с необходимостью создания новых объектов или целых комплексов в исторических сложившихся структурах, возможны несколько градостроительных подходов.

Первая ситуация. Сохраняется исторический город (центр), проводится его реконструкция и реставрация. Древние сооружения наделяются современными функциями.

Вторая ситуация. В границах старого города выборочно возводятся отдельные дома и сооружения.

В первой ситуации положительным фактором является сохранение цельности исторического облика, хотя реконструкция с элементами модернизации неизбежна. Особую сложность составляет реконструкция инженерных коммуникаций, расположенных в исторических культурных слоях, также представляющих несомненную ценность.

Во второй ситуации, при строительстве новых объектов в границах старого города, в исторической среде возникает ряд ограничений и сложностей, связанных с необходимостью сохранения всей суммы ценностей, формирующих исторический облик региона или города: органическое соединение нового со старым, их композиционная взаимосвязь, исключение диссонансности восприятия.

Следует подчеркнуть, что многие проблемы взаимосвязи нового со старым сохраняются еще на многие десятилетия, и процесс этот будет не простым. Следует избегать лишь «сувенирного» подхода к сбережению архитектурного наследия: необходимо всегда исходить из градостроительного аспекта, основанного на материальности наследия и требующего постоянного обновления, соответствующего уровню развития и совершенствования общества [1, с.191].

Для примера можно рассмотреть несколько случаев вписывания новых построек в историческую среду города Полоцка, как положительных, так и отрицательных.



Рисунок 1 – Вид на центральную часть г.Полоцка

В связи с послевоенным восстановлением почти разрушенного города, в его историческом центре возводилось большое количество жилых и административных зданий. Хотя в советский период, в особенности во время послевоенных реконструкций, уделялось не так много внимания сохранению и восстановлению архитектурно-исторического наследия, в Полоцке на исторических улицах мы видим вполне гармоничное сочетание нового и старого (рис.1). В центральной части города, имеющей наибольшую историческую ценность, в особенности на проспекте Ф. Скорины (К. Маркса) и улице Нижне-Покровской (Ленина), наблюдается в основном малоэтажная застройка (2-5 этажей), которая не спорит с более древней ни по высотности, ни по пластике фасадов (рис. 2).



Рисунок 2 – Перспективу улицы Крестовая замыкает Богоявленский собор. Полоцк

Одним из неудачных примеров можно считать дом по адресу пр. Ф. Скорины, 2, так называемый «дом с ушами». В 1976-1979 годах на месте разрушенного Николаевского собора (ранее костел Св.Стефана) было построено жилое девятиэтажное здание. Расположенный ранее на этом месте собор играл важную роль как градообразующий элемент и одна из основных высотных доминант в сформировавшемся и узнаваемом силуэте города. Конечно, новая постройка также имеет значительную этажность, чтобы являться вертикальным акцентом в панораме города, но не имеет достаточной пластики форм и художественной выразительности.

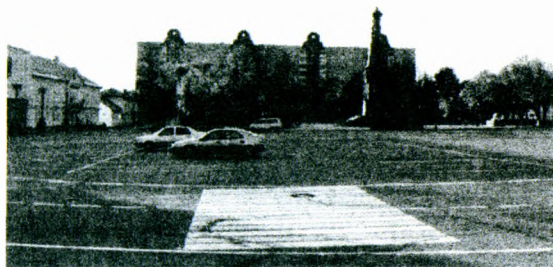


Рисунок 3 – Площадь Свободы в г.Полоцке

Так же отрицательным фактором является, что этот дом своей плоскостным объемом замыкает перспективу главного проспекта и не позволяет из центра города увидеть даже шпили Софийского собора, одного из наиболее ценных и красивых памятников архитектуры Полоцка. Данную ситуацию смягчает тот факт, что здание фланкирует дальнюю часть площади и за счет перспективного сокращения не «нависает» над окружающей малоэтажной застройкой (рис. 3).

В августе 2011 года был создан «Витебский областной центр олимпийского резерва по гребным видам спорта» с гостиницей «Парус» при нем (рис. 4). Данный комплекс расположен на берегу Западной Двины и включен в силуэт центральной части Полоцка. Пластика объемов и фасадные решения, как и пропорциональные соотношения, диссонируют с окружающей исторической средой.



Рисунок 4 – Гостиница «Парус» на берегу Западной Двины. Полоцк

Несомненно, что город в своем развитии претерпевает определенные изменения, но сохранность самой сути градостроительного построения исторических городов и узнаваемость их силуэтов является одной из важнейших задач при проектировании новых построек, ансамблей и кварталов (рис.5).



Рисунок 5 – Сравнение фотографий С. Прокудина-Горского 1912 года с современными видами
Ссылка <http://polotsk.retropc.org/pg.htm>

СПИСОК ЦИТИРОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Пруцын, О.И. Архитектурно-историческая среда / О.И. Пруцын, Б. Рымашевский, В. Бо-русевич; под ред. О.И. Пруцына; пер с пол. Гл. 6-15 М.В. Предтеченского-М.:Стройиздат, 1990. – 408 с.:ил.
2. Иконников, А.В. Архитектура города: Эстетические проблемы композиции. – М.: Стройиздат, 1972.-216 с.:ил.

УДК 338.364:657.922

Хоронжевская А.Ю., Удодова Е.Н., Хоронжевский Ю.А.

ИССЛЕДОВАНИЕ ВЛИЯНИЯ ПЛОЩАДИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НА СТОИМОСТЬ ЕЕ КВАДРАТНОГО МЕТРА

Введение. Стоимость квадратного метра коммерческой недвижимости формируется под влиянием ряда факторов.

Главным фактором, влияющим на стоимость квадратного метра коммерческой недвижимости, было и остается месторасположение.

На второе место по важности при формировании цены коммерческой недвижимости в последнее время выходит наличие удобной, а главное просторной парковки. Тем, кто хочет спокойно ставить машину у своего нового офиса, придется понести дополнительные траты.

Далее в ряду факторов, влияющих на стоимость коммерческого квадратного метра, следует класс офиса.

Также специалисты рынка коммерческой недвижимости заявляют о наличии зависимости стоимости одного квадратного метра от квадратуры помещения, предлагаемого для продажи. Данное различие вызвано тем, что, как правило, помещения с меньшей площадью обладают большим спросом по сравнению с помещениями большой квадратуры.