

## **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 постройке 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.

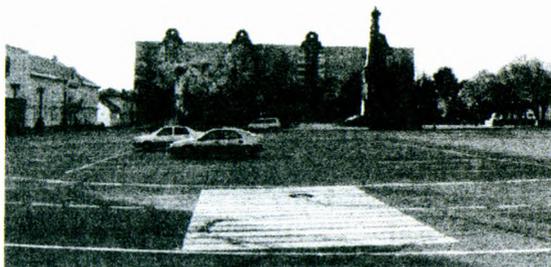


Рисунок 3 – Площадь Свободы в г.Полоцке

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. Борушевич; 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.