

Проблемы реконструкции исторических зданий

Режеп В. Е.

*Национальный научно-исследовательский проектный институт
«Урбанпроект» г. Кишинэу, Республика Молдова*

Освящены проблемные вопросы, связанные с реконструкцией зданий исторической застройки: допустимая степень воздействия на здание, изменение статуса помещений, учет существующей градостроительной ситуации; общественное обсуждение проектных решений.

При реконструкции старых зданий особые проблемы возникают применительно к зданиям исторического значения. К ним относятся как объекты являющиеся памятниками истории и архитектуры, находящиеся в реестре охраняемых государством зданий, так и уникальные, имеющие отличительные архитектурно-конструктивные характеристики здания. Они формируют специфический аспект застройки и представляют собой образцы старых архитектурных решений различных годов, так мало, к сожалению сохранившиеся у нас.

По правде говоря, многие сооружения данной категории по своим качественным характеристикам, меньше нуждаются в каких-либо мероприятиях чем позже построенные здания массовых серий. В Кишиневе много старых каменных домов, сложной конфигурации в плане, выполненных без учета антисейсмических мероприятий. Лишь только за счет отличного качества материалов и выполненных работ они по настоящее время находятся в удовлетворительном состоянии.

Тем не менее, вопрос реконструкции существует и для данной категории и возникает в следующих случаях:

1. При необходимости усиления здания, пострадавшего от каких-либо воздействий.
2. При устройстве встроенных помещений другого назначения.
3. При перепланировке внутреннего объема здания.
4. При надстройке здания мансардным этажом.

5. В других случаях, характерных для градостроительной практики.

В каждом из этих и других возможных случаев, желательно предусматривать комплексные мероприятия со специфическими условиями для данной категории. К основному условию относится сохранение внешнего архитектурного облика здания, или по крайней мере, сохранение его стилевой характеристики. Важным этапом данных мероприятий является первоначальное обследование здания. Но, помимо обычной оценки сооружения, предпринимаемого в случаях реконструкции, необходимо такое же не менее важное заключение относительно архитектурно-исторической ценности данного объекта.

Для проектного решения любого воздействия на конструктивную схему существующего здания требуется техническая экспертиза. Считаем, что назрела пора для лицензирования экспертов и в области архитектуры. Архитектурная экспертиза крайне необходима для решения степени возможной модификации существующего здания, сооружения или градостроительного комплекса.

Под категорию оценки должны попадать следующие элементы:

1. Историческая ценность здания.
2. Архитектурная ценность здания как самостоятельного объекта.
3. Градостроительная ценность здания в составе застройки улицы, площади, квартала или более масштабной градостроительной структуры.

В процессе обследования должен быть задействован исторический материал, имеющий отношение к данному сооружению, желательно установить авторство, стиль, архитектурно-конструктивные особенности здания, выполнены обмерные чертежи. На основе перечисленных данных определяется допустимая степень воздействия на данное сооружение в процессе реконструкции. При этом предполагается следующее обязательное условие:

1. Реконструкция любых зданий старше 50-ти лет должна осуществляться только на основе разработанного генерального плана города, жилого района.
2. В процессе разработки генерального плана определяется перечень зданий представляющих архитектурно-историческую ценность, и после выполнения технической и архитектурной экспертизы данных сооружений, выполняется соответствующая корректировка генерального плана.
3. Поскольку в конечном итоге преобразование исторически сложившихся градостроительных элементов города осуществляется для самих жителей, вопрос сноса, реконструкции или модернизации данных структур должен в обязательном порядке выводиться на обсуждение общественности, после разработки соответствующего проекта-предложения.

При решении реконструкции комплексный подход требует в качестве первоначального элемента определение будущего назначения данного здания а также его встроеной, пристроеной или надстроеной части. Данный подход может огорчить от тех досадных, а в ряде случаев непрофессиональных или даже кощунственных решений, сводящих на нет наши патриотические и интеллектуальные устремления. Если в былые времена в зданиях церквей или барских усадеб устраивались конюшни или коровники с идеологических соображений, то в настоящее время допускаются не менее приятные казусы.

Соответствующей должна быть и система реконструкции.

- Такие здания как, например постройки 50-ых годов, с резными каменными элементами фасадов, пилястрами, колонами, элементами керамической декорации и т.п. не вписываются в схему традиционных методов реконструкции существующих зданий. Элементы усиления, замены или восстановления нарушенных частей кладки, архитектурных деталей, должны выполняться без изменения первоначального облика здания. И если при применении наружной облицовки это осуществить проще, то для зданий выполненных в чистой кладке выполнение конструктивных реставрационных мероприятий граничит с искусством.
- В данном случае сложность представляет также применение эффективного утепления наружных стен. Поскольку многие здания старой постройки обладают повышенной толщиной кладки, чаще всего, разумно отказаться от их дополнительного утепления. Однако в тех случаях, когда такое решение не приемлемо, следует устанавливать утеплитель с внутренней поверхности стен. Для предотвращения смещения точки росы на внутреннюю поверхность кладки и образования конденсата предлагается применить разработанную нами систему утепления с вентилируемой воздушной прослойкой между слоем утеплителя и стеной.
- Отдельное внимание необходимо уделять распространенной тенденции применения встроеной помещений другого назначения. Зачастую, такая модификация существующего здания выполняются в угоду конкретного заказчика без учета архитектурного облика здания в целом. А попустительство городских властей приводит к решениям несовместимым с понятием архитектурной гармонии и архитектуры как таковой. Применение встроеной помещений в частичном объеме первого этажа или групп помещений принадлежащих разным заказчикам, выполняются по решениям принятым в различное время. Проекты, как правило, разрабатываются разными архитекторами, имеющими собственное видение данной задачи часто, к сожалению, часто ограниченное лишь требованием конкретного задания и вкусом заказчика. Архитектурные решения таких включений, выраженные элементами входа, витражами, другими модификациями фаса-

дов не согласованы между собой и наносят непоправимый ущерб облику здания в целом.

Полагаем, настало время разработать нормативные требования по данной категории планировочных работ. Среди основных предлагаются следующие пункты:

1. При решении применения встроенных помещений в зданиях оговоренного типа, предварительно разрабатывается соответствующий концептуальный проект, включающий планировку оптимального объема встроенной части по всему зданию и архитектурное решение реконструируемого здания в целом.
2. Архитектура элементов встроенной части, их колористика, тип, размеры и место установки рекламных элементов, другие детали должны быть полностью совместимы с архитектурным решением самого здания и не превышать пределов допустимых модификаций принятых для данного сооружения с целью сохранения его облика.
3. Определяется последовательность реализации строительных работ с целью защиты здания от незавершенного вида в тех случаях, когда не весь предполагаемый объем встроенной части будет освоен.
4. Последующее проектирование и строительство ведется в соответствии с основным решением, независимо от даты выдачи градостроительного сертификата.

Аналогичную систему желательно применять и при других модификациях существующих зданий: изменения фасадов в результате остекления балконов, лоджий, применения пристроенных объемов, различных надстроек (в том числе и мансардных этажей), других решений.

Несомненно реконструкция старых и особенно исторических зданий представляет собой довольно сложную проблему как с архитектурно-конструктивной точки зрения, так и с позиции нашей профессиональной и гражданской морали.

Получено 20.09.04