

МЕНЕДЖМЕНТ РЕАБИЛИТАЦИИ ИСТОРИЧЕСКОЙ ГОРОДСКОЙ ЗАСТРОЙКИ

Экология жана маданият тен салмак системасын куру архитектуралык мурасты сактоо мамелесин чечуудо мамиле кылуунун Жаны денгээлди белгилейт.

Построение системы равновесия экологии и культуры обозначает новый уровень подхода в решении проблем сохранения архитектурного наследия.

Construction of system of balance of ecology and culture designate new level of the approach in the decision of problems of preservation of an architectural heritage.

Понимание ценности исторической застройки не является гарантией ее сохранения, особенно в условиях развивающегося города. Подходы регулирования застройки, основанные на территориальных зонах охраны, ландшафтно-средовом анализе, не теряют своей актуальности, но в современных условиях правовой регламент зон охраны памятников в большинстве случаев не действует. Повышенная заинтересованность участников градостроительных процессов в интенсификации использования объектов недвижимости, имеющих статус памятника, актуализирует вопросы сохранения наследия. Уменьшение государственных ассигнований на цели сохранения наследия, на фоне формирования альтернативных источников финансирования на реконструкцию с последующей приватизацией памятников, повышает значимость регламентно-правовых методов в разработке регуляционных мер по сохранению наследия. Именно сочетание задач по сохранению наследия и функциональному развитию города должны лежать в основе принимаемых градостроительных решений.

Опыт реконструктивных мероприятий исторических городов показал, что сохранение единичных объектов, характеризующихся ценностными качествами, не дает результатов. Современный подход в развитии градостроительных структур строится на органическом включении исторических зон как системообразующих структур. Актуальны вопросы методологии и творческих поисков по вопросам охраны, реконструкции, ревалоризации памятников архитектуры в системном, средовом контексте понимания вариантов адаптации исторических объектов в условиях современного развития функциональных градостроительных систем.

Известно, что современные тенденции развития, основанные на экосистемных подходах, подразумевают регуляцию жизнедеятельности общества средствами градосистемного регулирования устойчивого развития (УР). Говоря о УР в применении к градостроительным проблемам, следует учитывать, что в мире равноценность экологического, социального и экономического измерений уже давно рассматривается как аксиома концепции УР. Критерием прогресса УР служат предметные экологические, социальные и экономические индикаторы (состояние природных ресурсов, заболеваемость, смертность, эргономичность труда и др.), то есть конкретные цифровые показатели, смысл которых заключается в выявлении экоэффективности жизнедеятельности человека.

Туринская декларация Международного союза архитекторов (МСА) 2008 г. признала ключевым фактором доктрины УР обеспечение культурного многообразия, приверженность стратегии сохранения и поддержания культурного наследия в естественной окружающей среде и в качестве стратегической программы действия провозгласила разработку стратегии адаптации исторических зданий и сооружений, уменьшения вредного воздействия на среду во имя устойчивого будущего.

Констатация приоритетности в международной архитектурно-градостроительной практике экологических программ подтверждается бюджетами проектов, в частности

IRMA, что расшифровывается как «Комплексная дезактивация и реабилитация зданий, сооружений и материалов в обновлении городов». Проект осуществляется в рамках программы «Город будущего и культурное наследие» пятой Европейской комиссии «Энергетика, окружающая среда и устойчивое развитие». Бюджет проекта составляет 5 110 728 евро. Проект сосредоточен на внедрении экологических методов в строительной индустрии, с упором на деятельность по реабилитации, продлению жизни зданиям исторической застройки с целью обеспечения их безопасности для окружающей среды, в том числе человека, а также максимальной утилизации строительных отходов. Одной из основных задач проекта является также выработка решений по управлению, городскому обновлению в целях сохранения культурного многообразия. Осуществление экопрограмм невозможно без изменения систем городского планирования в решении городских проблем, ведь главная цель этих программ – функциональная эффективность в обеспечении качества жизни человека и окружающей среды.

Показателем в этом отношении результат программы по реабилитации исторической застройки г. Алеппо (Сирия). Город является объектом мирового наследия, когда-то был процветающим центром торговли в Османской империи. С середины 1950-х годов город постепенно приходит в упадок. Половина из 200 000 человек населения эмигрировало, оставшиеся семьи жили под угрозой потери своих домов. Самой большой проблемой для жителей и городского правительства было сохранение исторической ткани города и социально-культурной среды, сложившихся на протяжении веков, и в то же время обеспечение современного уровня жизни.

Программой было предусмотрено кредитование жителей города для ремонта и обслуживания своих домов, а также организация бесплатных технических консультаций. В ходе реализации программы была восстановлена система безопасного водоснабжения и канализации, что также решило проблему грунтовых вод – главного источника разрушения зданий. Для снижения трафика и улучшения качества воздушной среды была разработана система городского движения. Реабилитационные меры были направлены на создание условий для развития местной экономики, старый город сохранял свои функции как место жизни. Развитие туризма способствовало сохранению социально-культурной аутентичности старого города. Специально сформированная междисциплинарная административная команда, постоянно занимающаяся восстановительными работами, также осуществляет управление городом. Об улучшении качества жизни свидетельствует рост населения за последние десять лет, численность населения в старом городе увеличилась на 15 000. Сирийское правительство рассматривает опыт этой программы как модель для сохранения исторических городов и внедрения современных систем управления городским развитием.

В Киеве составлен пилотный проект по восстановлению городских районов и их управлению (PP2). Проектом разработан конкретный механизм «городской реабилитации» с учетом условий переходной экономики. Этот проект является попыткой по новому взглянуть на проблему городского управления с целью создания комплексной системы междисциплинарного сотрудничества между региональными, национальными, местными и международными учреждениями с тем, чтобы определить наиболее подходящие инструменты управления и реализации проекта. Основная цель – обеспечение улучшения качества жизни жителей.

В основу проекта положены три основных методологических принципа, которые соответствуют подходам Совета Европы в области градостроительства: главенствующая роль в процессах реабилитации институциональных органов, т.е. муниципалитетов; осуществление немедленных конкретных действий (согласование технических и финансовых ресурсов); оперативность действий (реализация и мониторинг проектов городской реабилитации).

Анализ существующих систем управления городом показывает, что традиционные механизмы городского планирования практически не изменились и не функционируют

как инструменты улучшения качества жизни человека и окружающей среды, они не отвечают задачам, стоящим перед городами XXI века.

В России вслед за документом Совета Европы об «Основополагающих принципах устойчивого пространственного развития европейского континента» разработаны «Национальная градостроительная доктрина и стратегия устойчивого развития страны». В ней обозначены болевые точки и заданы основные направления необходимых действий. Особое место в доктрине отведено проблемам охраны, реставрации и реконструкции архитектурно-градостроительного наследия. Констатируется, что расширяющаяся строительная активность обостряет проблему охраны историко-культурного наследия. Также отмечается, что в большинстве городов процесс развития идет за счет модернизации давно освоенных территорий, и прежде всего исторического центра с усилением этих тенденций в перспективе.

В качестве методики реализации программ развития исторических зон можно упомянуть опыт разработки нормативных документов в Новгороде и Иркутске. Предложенный методический подход основан на принципах зонального регулирования, т.е. в разработанных и утвержденных положениях, регламентах зон охраны. Политика, проводимая местными органами самоуправления в сфере сохранения культурного наследия, опирается на основные документы, утвержденные постановлением администрации городов в Новгороде – «Проект зон охраны памятников истории и культуры города Новгорода», в Иркутске – «Концепция комплексной реставрации и реконструкции исторической застройки центра г. Иркутска». Таким образом, в этих городах апробируется модель регулирования сохранения и развития застройки историко-культурных территорий на основе положений нормативного характера, обусловленных требованиями сохранения историко-культурных территорий. По-существу, это введение в архитектурно-градостроительную практику специальных нормативов застройки в зонах историко-культурной ценности.

О введение управленческих методов реабилитации исторической застройки в Санкт-Петербурге, в частности, свидетельствует программа квартальной реконструкции городской застройки, застроенных домами ФПМС/ФПРС (типы зданий 1960-х гг.). Эта программа в большей степени свидетельствует о внедрении новых способов решения градостроительных, экономических и социальных вопросов развития исторических территорий. Практическая реализация комплексной квартальной реконструкции происходит примерно по следующей схеме: выбирается квартал, застроенный домами этой серии, с плотностью опорной застройки до 5000 м²/га. Инвестором оформляется в установленном порядке статус Агентства инвестиционного развития по данной территории, и за счет средств инвестора разрабатывается концепция развития, делается обоснование расчета затрат инвестиций на его комплексную реконструкцию. После согласования документации квартал передается инвестору на основе инвестиционного договора, предусматривающего увязку очередности уплотнения существующей застройки и всех стадий ее преобразований. По окончании реконструкции Агентству передаются управленческие функции для дальнейшей эксплуатации данного участка и поддержания его функционально-технического состояния. Следует отметить, что данная программа должна проводиться с уточнением положений Гражданского, Земельного и Жилищного кодексов.

В Казахстане в «Обзоре тенденций и перспектив устойчивого развития Республики Казахстан» прозвучала фраза о существовании точки зрения, что развивающимся странам, особенно тем, кто имеет целый ряд кризисных экономических и социальных проблем, трудно строить свои стратегии на принципах УР, так как для этого отсутствуют необходимые финансовые, культурные, организационно-управленческие и иные условия. Тем не менее, выполняя международные обязательства, Казахстан осуществляет разработки согласно концепции экологической безопасности, но об успехах их выполнения свидетельствуют лишь факты создания институциональных учреждений –

министерств и ведомств. Хотя более важные индикаторы – экологические, социальные и экономические показатели скорее свидетельствуют об отсутствии выполнения программ УС.

Грамотный менеджмент должен осуществляться на основе плана, составленного для конкретной ситуации, учитывать потребности людей, существующие условия и традиции.

Естественно, планирование развитием районов, обладающих особенной культурной ценностью, отличается от обычного планирования. Но схема процесса составления плана примерно однотипна и принята во всем мире, она включает:

- определение существующей ситуации;
- виды предполагаемой в будущем деятельности без вмешательства в среду города;
- перечень предполагаемых в будущем возможных событий, связанных с вмешательством в планировочную систему;
- оценка этих решений с точки зрения желательности и выполнимости;
- детальная проработка отобранных решений;
- разработка программы исполнения принятых решений вместе с необходимыми для этого механизмами – официальными, административными, финансовыми и т.д.;
- обзор этих решений в свете практического опыта и последующего осуществления (для этого необходим мониторинг происходящих изменений).

Типичный мастер-план для городской территории имеет два основных компонента. Первый состоит из определения современного и будущего состава той части населения, которая связана с этой территорией (те, кто постоянно здесь проживают или связаны с этим объектом в силу своей повседневной деятельности). Второй компонент представляет набор соответствующих типов использования территории для их деятельности, таких как промышленность, торговые центры и школы, способствующих дальнейшему их развитию.

В случае городов с ценной исторической застройкой обычная методика городского планирования с функциональным зонированием, определением резервных территорий для дальнейшего развития, схем дорожно-транспортной системы очень часто бывает слишком жесткой и не охватывает всего комплекса проблем.

Концепция зонирования, ограничивающая участок в соответствии с особым характером его использования, противоречит культурному богатству и социальному разнообразию процветающего исторического центра. Статистические данные, основанные на практике функционального зонирования, не могут представить достаточно достоверную информацию об особенностях наследия. Также существует риск применения стандартов без должного учета сохранившихся исторических реалий, что может привести к разрушению исторической среды и живой ткани города.

План развития города должен быть связан с потенциальными возможностями материала застройки. Тщательное исследование всего сохранившегося исторического материала даст проектировщикам возможность работать на конкретной основе. Планировщик должен учитывать не только собственно исторические здания и организацию пространства, но также те неуловимые элементы культурного наследия, которые выражают общие человеческие ценности или народные традиции.

Цель планирования состоит в том, чтобы видеть, как планируемые изменения устраняют разрыв традиционных и современных общественных связей.

Менеджмент участков исторической застройки отличается от условного городского планирования тем, что здесь через определенные промежутки времени регулярно должна проводиться инспекция с целью сбора мониторинговых данных изменений состояния зданий ценной застройки.

На основе материалов обследования сведения систематизируются по следующим направлениям:

- происшедшие изменения на протяжении всего времени существования памятника,
- современное состояние объектов наследия,
- социальный и экономический статус исследуемой территории.

Это исследование является основополагающим для определения реабилитационных функциональных зон и формирования базы данных для разработки реабилитационного плана.

Примерно по такой схеме готовились историко-градостроительные опорные планы для отдельных исторических городов Казахстана и проекты зон охраны.

На основе натурных обследований и результатов анализа исторических карт составлялся план города, дающий представление об историческом развитии территории, с характеристикой каждого элемента существующей городской застройки по определенным историческим периодам. Эти планы позволяли определить ценность застройки и регламентировать зоны реконструкций параметрами ценностных качеств исторической среды. В генпланах городов, при планировании направлений развития, учитывались данные историко-градостроительных опорных планов, что на практике должно было способствовать сохранению исторических зон города. В настоящий момент в Казахстане Законом «Об архитектурной и градостроительной деятельности» предусмотрено регламентирование развития в зонах особого режима, к которым относятся территории, представляющие историко-культурную ценность, но проекты зон охраны давно устарели и не корректируются, а именно они являются правовой основой разработки положений по регулированию развития в исторических зонах.

Регулирование застройки, основанное на ландшафтно-средовом анализе, в границах историко-культурных территорий, не теряет своей актуальности, но в современных условиях режимный регламент зон охраны памятников в большинстве случаев не действует.

Современные же подходы реабилитации городской застройки задают направление в расширении возможностей включения исторической застройки в процессы модернизации. По существу, современные архитектурно-градостроительные процессы означают собой новый уровень развития архитектуры как фактора равновесия экологии и культуры и обозначают новый уровень подхода в решении проблем сохранения архитектурного наследия.

Список литературы

1. Туринская Декларация по устойчивости и культурному разнообразию. XXIV Турин (Италия), 2008.
2. Курбатов Ю.И., Коренная Л.Н., Честноков В.В. Актуальные задачи реконструктивного преобразования жилых кварталов массовой застройки Санкт-Петербурга // Дизайн и строительство.- СПб.– 2003. - № 1(19).
3. Ясин Е.Г. Модернизация экономики и система ценностей. – М.: ГУ ВШЭ, 2003.
4. Методика экономической оценки объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации. АНО «Центр независимой оценки», 2005.
5. Материалы научно-практической конференции «Культура исторического города: пути сохранения и развития». - Ялуторовск, 1997