

УДК72.02.711

Н.Ю.Мержиевская

## **ПАМЯТНИКИ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА В СИСТЕМЕ РАЗВИТИЯ ГОРОДОВ И СУЩЕСТВУЮЩИЙ ОПЫТ ПРИСПОСОБЛЕНИЯ**

В условиях современного развития городов целесообразно осуществлять комплексную оценку состояния исторического наследия с учетом особенностей различных регионов. С одной стороны быстрое и динамичное развитие крупных областных городов Украины и их привлекательность как культурных и деловых центров (особенно исторической части города), рост социально-экономического развития и инфраструктуры города, повышение требований и условий комфортного проживания, требования комплексного состава услуг в сфере гостиничного бизнеса - вообще проблемы городского хозяйства украинских городов. С другой стороны - необходимость системного подхода к сохранению архитектурно-художественного наследия города (особенно исторических городов), его уникальной исторической застройки, сложившихся структур комплексов в условиях современных требований жизни и развития города. Именно на стыке этих проблем возникает необходимость целостного подхода к сохранению, обновлению и реконструкции исторических городов, модернизации существующей архитектуры с учетом современной функционально-смысловой нагрузки. Четкое обоснование методов и рекомендаций в этой области даст возможность привлечения частных инвестиций, обоснование целесообразности того или иного проекта реконструкции и стабильного решения проблем сохранения ценной, исторической застройки и благоустройства города, контроль стихийной и выборочной перестройки отдельных памятников архитектуры.

Сегодня фактические объемы реконструкции и реставрации памятников в центре города не соответствуют требуемым. Особенно остро стоит проблема капитального ремонта и реконструкции жилых зданий в центре города - бюджетных средств не хватает, а системы условий привлечения частных инвестиций не существует. Городам грозит безвозвратная потеря уникальных сооружений и градостроительных достижений. Комплексное исследование исторической застройки с использованием современных требований рынка и развития экономики, изменение функционального назначения и методы внедрения сегодня, наиболее целесообразны и являются спасением для уникальных памятников архитектуры, обветшавших за годы неправильной эксплуатации. Необходим системный подход в исследовании и оценке

памятников, создание схемы зонирования заповедной части города. Центры крупных городов очень привлекательны для создания общественных комплексов, требуют модернизации инфраструктуры, пересмотра зонирования. Следует обратить внимание на европейский опыт комплексного решения проблем старой части города. Известны примеры частичного вывода жилого фонда из уникальных сооружений, объединения нескольких памятников в один многофункциональный комплекс, способа приспособления памятников архитектуры и внедрения новой функции с учетом исторической и современной коммерческой ценности объекта, с учетом лидирующих сфер современного бизнеса (например – туризма).

“Использовать для того, чтобы сохранить”.(Ранинский Ю.В.Памятники архитектуры и градостроительства. 1988 г. С. 9.)

Для того чтобы памятник сохранился на долгие века, он должен жить полной жизнью, т.е. постоянно находиться в рабочем состоянии, а значит соответствовать современным требованиям общества.

Реконструкция исторической части города должна преследовать четыре цели:

- оздоровление зданий (реставрация и обновление внешнего облика зданий) и сохранение исторического наследия;
- социальное переустройство;
- улучшение комфортности проживания и культурно-бытового обслуживания;
- благоустройство территорий;

Главным в реконструкции районов с ценным историко-архитектурным наследием является наиболее полная адаптация к современным функциям и одновременно сохранение, и воссоздание художественной выразительности памятника. Научные исследования и системный подход дают возможность компромисса взаимодействия ценной художественной формы и современного использования, выявление истинной ценности градостроительной функции объекта. Для памятника архитектуры должно быть подобрано такое содержание, такой технологический процесс, который в наименьшей степени вступит в противоречие с композиционно-пространственной структурой объекта.

Опыт показывает, что наиболее удачным содержанием приспособления являются функции для приема туристов – питание, ночлег, организация досуга, деловых мероприятий. При этом нужно учитывать, что установка оборудования, создающего комфорт для человека и режим его эксплуатации должны быть безопасны для памятника. Такая функция также даст

возможность сделать здание широко доступным и сохранить его в системе общественных ценностей. Сохранит его роль в общей инфраструктуре города.

В этой связи показательным является пример реконструкции жилого дома епископа, превратившегося в эксклюзивный отель в историческом центре Кракова “Коперник” Памятник архитектуры 1420 года был в катастрофическом состоянии и не эксплуатировался вообще.

В историческом центре города, на туристическом маршруте находился объект с полным моральным и физическим износом, а таких примеров в городах Украины сегодня достаточно (улица Пушкинская в Одессе и т.д.). В ходе изучения истории сооружения и технико-химического анализа реставрационных мастерских были найдены уникальные фрески, декоры, резные потолки, религиозные символы, являющиеся художественной ценностью и достоянием народа.

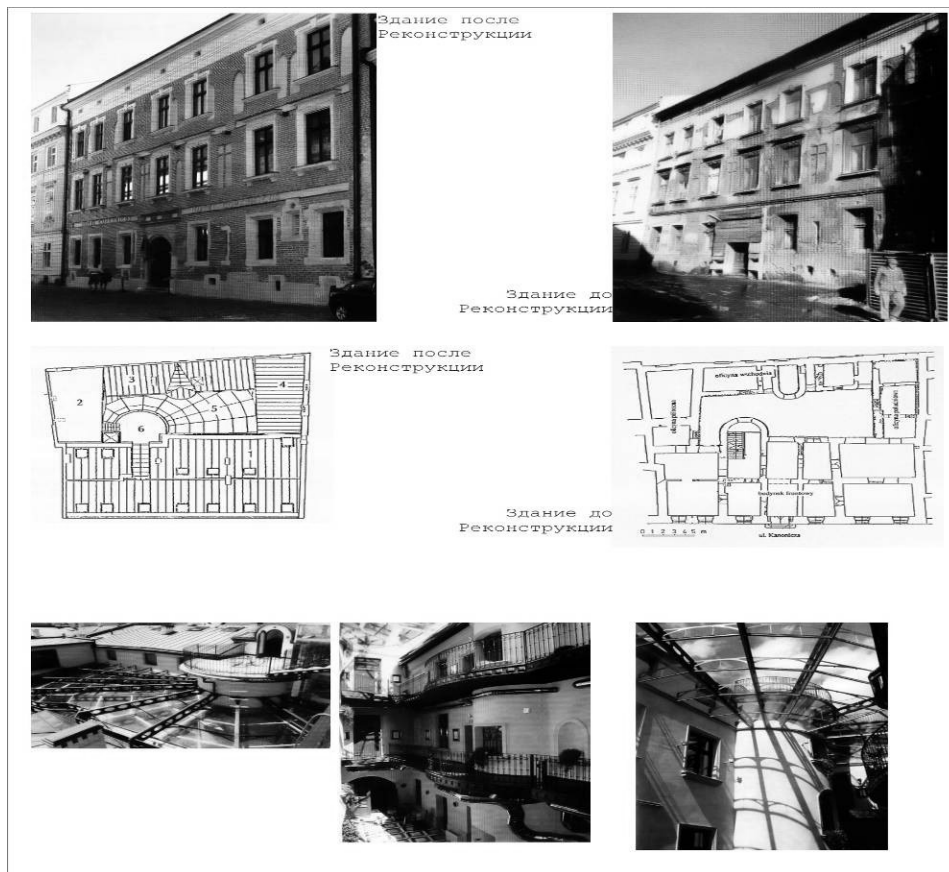
Было решено устроить в здании гостиницу, воссоздать и сохранить художественный облик жилых комнат, а также усилить конструкций и установить инженерное оснащение без вмешательства в исторически ценные участки стен (все основные блоки инженерных систем были локализованы возле металлических конструкций перекрытия двора). Функциональная схема здания была решена за счет внутри дворового пространства (дворик был перекрыт стеклянной крышей), пристроенных террас и галерей, задействованных как поэтажные коридоры номерного фонда. Такой способ дал возможность увеличения полезной площади здания без нарушения его исторической планировочной схемы и разрушения высокохудожественных и исторических ценностей.

Высокопрофессиональным явилось решение планировок самих номеров гостиницы, где соединились старые деревянные своды, декоры на стенах и современное оснащение, сантехника и вентиляционные системы для обеспечения современных требований комфорта. Между санузелом, например и жилой комнатой были размещены стеклянные перегородки ниже уровня перекрытия, что позволило полностью воссоздать рисунок потолка. Также проектировщики обратили внимание на месторасположение здания в центре уникальных видовых точек на историческую часть города, поэтому мансардные номера и открытая терраса были запроектированы с возможностью обзора интересных сооружений. Таким образом, объект стал частью архитектурного ансамбля. В ходе реконструкции здание было возвращено к жизни, был сохранен облик сооружения и воссозданы исторические, художественные ценности, не нарушена градостроительная роль сооружения, его роль в формировании исторического квартала. Состоялось введение здания в систему общественных культурных ценностей, создание привлекательного

гостиничного комплекса в системе развития туризма Польши, соответствие рентабельности объекта и инвестиционного проекта (см. фото 1).

Действительно, приспособление и модернизация старых зданий, современное использование памятника требуют системного подхода и большого профессионализма. Комплексные решения – сохранение, реконструкция, реставрация, современное использование, это лучший способ сохранения и адекватности историко-архитектурного наследия в потоке современного развития города. Главным звеном является правильное понимание специфических особенностей взаимодействия архитектурного искусства с пространством и временем.

Фото 1.

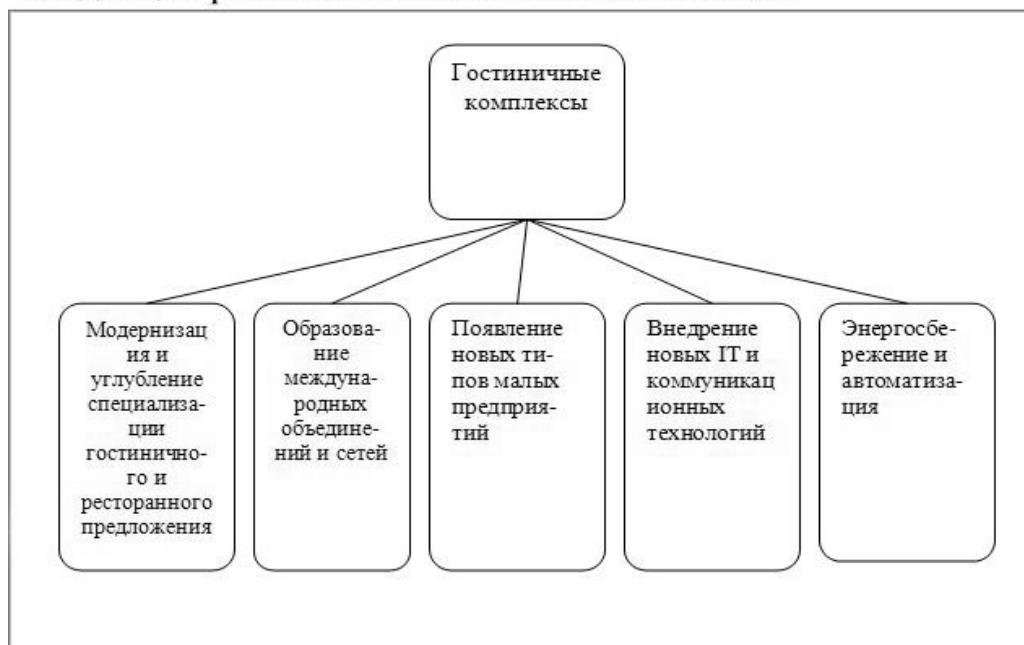


Сегодня гостиничный комплекс в целом стал лидером специализированных программ и маркетинговых исследований. В рамках развития этого направления бизнеса происходит процесс корректировки типов гостиниц и гостиничных комплексов, стандартов и категорий соответствия современным требованиям обслуживания клиентов.

По наблюдению специалистов, последние десять лет в среднем мировой туристский бизнес возрастает на 3-4% в год. Экономическая привлекательность для иностранных инвестиций с одной стороны, и богатое историко-культурное наследие с другой, дает возможность нашей стране участвовать в мировом рейтинге гостиничного бизнеса, а также дает предпосылки к развитию и модернизации этого направления, сотрудничеству с мировыми сетями. Такая тенденция развития туризма создает межрегиональную конкуренцию в стране и выявляет более привлекательные типы гостиниц для каждой туристической и бизнес зоны.

В целом можно выделить несколько основных тенденций развития гостиничных комплексов:

#### Тенденции развития гостиничных комплексов:



Изменяются и совершенствуются все функциональные зоны или в планировочном решении, или использовании новых технологий и оборудования. В мире существуют и создаются новые типы гостиниц-тематических (“Гоночный” отель в Испании г. Ронда), SPA-отелей и других, сегодня новых для нашей страны.

Выявление потребностей в количестве и типе гостиничных мест является сложной и многоуровневой проблемой. Для ее решения следует учитывать все факторы и тенденции развития направления, изменение спроса и предложения, значимость и привлекательность региона, динамику экономического развития зоны строительства, проблемы градостроительства. На базе выявления и

анализа тенденций развития различных сфер бизнеса, государственных программ и участие Украины в мировой экономике и общественной жизни, можно сделать вывод, что именно развитие гостиничного комплекса в стране может способствовать процессу оптимального функционального приспособления и качественной эксплуатации некоторых исторических памятников и ансамблей.

Считается, что лидером инвестиционных программ стали гостиницы именно “малые”, делающие ставку на уникальности предложения. Уникальность этого типа гостиниц формируется особенностью размещения (уникальный памятник архитектуры, знаковое место, историческое событие), тематикой, возможностью индивидуального подхода в обслуживании клиентов, более гибкого решения задач в случае реконструкции (по отношению к более крупным объектам), легкое внедрение в историческую среду города, например старинные особняки или жилые дома. В Европе гостиницы в зданиях старинной постройки очень популярны и распространены (отель “Ромео и Джульетта” в Вероне Италия). Таким образом, “малые” отели становятся частью делового и культурного центра города, максимально приближены к его важнейшим объектам и к зонам повышенного туристического посещения. Такие объекты привлекательны для инвестора и туриста.

В исторической части города, используя памятник архитектуры, размещают, как правило, люкс и высокий класс отеля, пользуясь ценностью и уникальностью сооружения, акцентируя внимание на зоне реставрации и подчеркивая престижность отеля.

Строительство и реконструкция здания гостиницы требует крупных инвестиций, а значит, необходимы совместные предпроектные исследования специалистов различных областей- архитекторов, историков, маркетологов, экономистов, менеджеров гостиничного комплекса:

1. анализ рынка;
2. характеристика месторасположения объекта (расположение, визуальные особенности, транспортная доступность);
3. концепция объекта;
4. определение методики инвестирования и проектирования;
5. оценка инвестиционной привлекательности проекта в индустрии;
6. выявление факторов риска;
7. расчет стоимости строительства и реконструкции (разного класса);
8. влияние объекта на развитие городского хозяйства;
9. график ввода в эксплуатацию объекта;
10. расчет окупаемости проекта.

Основной поток туристов и бизнесменов, готовых заплатить стоимость за номер выше средней, как правило, выбирают отели расположенные на центральных улицах города, особенно иностранные туристы.

Учитывая все факторы и современные условия, можно выявить рациональное направление на стыке двух проблем - развитие мирового гостиничного комплекса в нашей стране, и решение вопросов градостроительства и сохранения сложившихся структур в условиях исторической застройки городов Украины. Примеры внедрения и устройства гостиниц в жилых домах уже существуют, пока стихийно, не учитывая градостроительных вопросов и комплексного подхода в решении вопросов городского хозяйства. Привлечение крупных капиталов мировых сетей и частных инвестиций дают возможность реконструкции более чем ценных и привлекательных памятников архитектуры, построенных в XVIII- XIX веке, функциональное зонирование и инженерное оснащение которых, сегодня морально устарело. Европейский опыт показывает, что самые интересные и рентабельные гостиницы размещены в старинных и ценных сооружениях, архитектура и атмосфера, которых привлекательна, уникальна. Разработка системного подхода и четких рекомендаций дадут возможность получения доказательств целесообразности того или иного проекта, а значит заинтересованность инвестора и динамичное развитие города, сохранность и воссоздание историко-архитектурного наследия и облика города.

#### Список литературы

1. Индустрия гостеприимства. Журнал. Тираж- 4200. серия кв № 11871-742 ПР. Симферополь 2008г. Выпуск 3, 6.
2. Крис Ван Уфелен, Г. Уфелен. 1000 европейских отелей. Браун 2007г. С.1024.
3. МН Кунц. Luxury Hotels. Те Нейес. 220 с.
4. М. Кссиди. Книга отелей. Taschen. Кельн 2002г. С. 400.
5. Национальный стандарт Украины. Класифікація готелів. ДСТУ 4269:2003 АА236341.
6. Пруцын О.И., Рымашевский Б. Архитектурно-историческая среда. Москва Стройиздат 1990 г. С. 408
7. Ранинский Ю.В. Памятники и архитектуры и градостроительства. Москва. Высшая школа. 1988 г. С.64
8. Реновация. Журнал. Польша. Краков. №4 2000г.
9. Тимофеенко В.И., Одесса: Архитектурно-исторический очерк.-К.: Будівельник, 1983, 160с

- 10.Травин В.И. Капитальный ремонт и реконструкция жилых и общественных зданий. Феникс. Ростов- на – Дону. 2002 г. 256с.

#### Аннотация

Статистические данные показывают, что среднегодовая загрузка гостиниц, расположенных в исторических центрах городов Украины, составляет 80-90 %. Существует острая необходимость в размещении хороших европейских отелей в исторической части города. Поэтому, интенсивное и стихийное вмешательство в историческую среду городов, дефицит и инвестиционную привлекательность территорий исторической застройки целесообразно систематизировать и направить на решение проблем сохранения и реконструкции исторического архитектурного облика и индивидуальности каждого украинского города.

#### Анотація

Статистичні дані показують, що середньорічне завантаження готелів, розташованих в історичних центрах міст України, складає 80-90 %. Існує гостра необхідність в розміщенні хороших європейських готелів в історичній частині міста. Тому, інтенсивне і стихійне втручання в історичне середовище міст, дефіцит і інвестиційну привабливість територій історичної забудови доцільно систематизувати і направити на вирішення проблем збереження і реконструкції історичної архітектурної подоби і індивідуальності кожного українського міста.